Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

19.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 7. Änderung Bereich: Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße, Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/045/2024 9

Entscheidungsvorlage Stpl/045/2024 13

Übersichtsplan Stpl/045/2024 15

Begründung Stpl/045/2024 16

Umweltbericht Stpl/045/2024 29

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße, Herauslösen und Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/046/2024 45

Entscheidungsvorlage Stpl/046/2024 49

Übersichtsplan Stpl/046/2024 54

Entwurf der Satzung Stpl/046/2024 55

Entwurf der Begründung Stpl/046/2024 68

Umweltbericht Stpl/046/2024 153

TOP Ö 3 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/044/2024 256

Entscheidungsvorlage Stpl/044/2024 260

Übersichtsplan Stpl/044/2024 286

Satzung Stpl/044/2024 289

Begründung Stpl/044/2024 305

Begründung - Anlagen Stpl/044/2024 431

Umweltbericht Stpl/044/2024 432

TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4641 B "Wetzendorf - Schleswiger Straße" für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben

Sitzungsvorlage Stpl/031/2024 491

Entscheidungsvorlage Stpl/031/2024 495

Übersichtsplan Stpl/031/2024 503

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße, Einstellung

Sitzungsvorlage Stpl/039/2024 504

Entscheidungsvorlage Stpl/039/2024 508

Übersichtsplan Stpl/039/2024 510

TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 4274 für ein Gebiet nördlich der Parler-/Forchheimer Straße bis zum Wetzendorfer Landgraben, östlich der 20 kV-Freileitung in einer Tiefe von ca. 260 m, Einstellung

Sitzungsvorlage Stpl/040/2024 511

Entscheidungsvorlage Stpl/040/2024 515

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4274 Stpl/040/2024 516

TOP Ö 7 Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 "Mühlweg" - VorkRS Nr. 14
Sitzungsvorlage Stpl/042/2024 517
Entscheidungsvorlage Stpl/042/2024 520
Übersichtsplan Stpl/042/2024 522
Satzung Stpl/042/2024 523
TOP Ö 8 Stadterneuerung Nürnberg, Bedarfsmitteilungen 2025
Sitzungsvorlage Stpl/061/2024 525
Entscheidungsvorlage Stpl/061/2024 528
Bedarfsmitteilungen 2025 Stpl/061/2024 530
TOP Ö 9 Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN, Entwicklung LIchtenreuth - gemeinwohlorientierte Einrichtungen
Berichtvorlage Stpl/030/2024 540
Antrag_Lichtenreuth_CSU Stpl/030/2024 544
Antrag_Lichtenreuth_SPD Stpl/030/2024 546
Berichtsvorlage Lichtenreuth Stpl/030/2024 547
Anlage 1 Gesamtübersicht Lichtenreuth Stpl/030/2024 558
Anlage 2 Baufortschritt Modul I Lichtenreuth Stpl/030/2024 559
Anlage 3 Straßenausbau Modul I Lichtenreuth Stpl/030/2024 560
TOP Ö 10 Förderung von Möglichkeitsräumen 2024
Berichtvorlage Stpl/043/2024 561
Bericht Stpl/043/2024 564
Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume" Stpl/043/2024 569
TOP Ö 11 Nachnutzung des alten Standortes der FFW Laufamholz
Berichtvorlage Stpl/047/2024 571
Antrag_Nachnutzung Standort FFW Laufamholz_SPD Stpl/047/2024 574
TOP Ö 12 Würdevollere Gestaltung für den Platz der Opfer des Faschismus
Berichtvorlage Stpl/048/2024 575
Antrag_Gestaltung Platz der Opfer des Faschismus Stpl/048/2024 578
Antrag_Platz der Opfer des Faschismus_Die Linke_04082021 581
TOP Ö 13 Pegnitz erlebbar machen - auch in Muggenhof
Berichtvorlage Stpl/050/2024 582
Antrag_Pegnitz erlebbar machen - Muggenhof_SPD Stpl/050/2024 586
TOP Ö 14 Ehemaliges Sportgelände an der Krugstraße
Berichtvorlage Stpl/051/2024 588
Antrag_Sportgelände an der Krugstraße_Die Grünen Stpl/051/2024 593
TOP Ö 15 Bebauung Eslarner Straße
Berichtvorlage Stpl/052/2024 594
Antrag_Eslarner Str_ CSU Stpl/052/2024 599
TOP Ö 16 Wohnraum Röthenbach
Berichtvorlage Stpl/053/2024 600
Antrag_Röthenbach-Wohnraum_Grüne Stpl/053/2024 604
TOP Ö 17 Nachverdichtung
Berichtvorlage Stpl/054/2024 606
Antrag_nachhaltige Weiterentwicklung Siedlung Süd_SPD Stpl/054/2024 610
TOP Ö 18 Klimaschutzmaßnahmen Hitzeschutz
Berichtvorlage Stpl/055/2024 612
Antrag_ Hitzeschutz_ödp Stpl/055/2024 616

TOP Ö 19 Um- und Neugestaltung Egidienberg/-platz
Berichtvorlage Stpl/056/2024 618
Antrag_Egidienplatz_FA Stpl/056/2024 623
TOP Ö 20 Aufwertung Gedenkorte
Berichtvorlage Stpl/058/2024 625
Antrag_Gedenkorte_Linke Liste Stpl/058/2024 627
TOP Ö 21 Bielingplatz
Berichtvorlage Stpl/059/2024 628
Antrag_Bielingplatz_Grüne Stpl/059/2024 633
TOP Ö 22 Aufenthaltsqualität Hauptmarkt
Berichtvorlage Stpl/060/2024 635
Antrag_Hauptmarkt_CSU Stpl/060/2024 640
* TOP Ö 22.1 Unsichtbaren Wohnraum nutzen
Berichtvorlage Stpl/057/2024 641
Antrag_Unsichtbaren Wohnraum_SPD Stpl/057/2024 644
Bericht Stpl/057/2024 646
Schreiben der wbg vom 30.11.2023 Stpl/057/2024 650
* TOP Ö 22.2 Bebauung Ismail-Yasar-Platz
Berichtvorlage Stpl/065/2024 656
Antrag der Stadtratsgruppe der ÖDP vom 02.12.2024 Stpl/065/2024 659
* TOP Ö 22.3 Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Sitzungsvorlage Stpl/064/2024 661
Entscheidungsvorlage Stpl/064/2024 665
Übersichtsplan Stpl/064/2024 668
Satzung zum Bebauungsplan Stpl/064/2024 669
Begründung zum Bebauungsplan Stpl/064/2024 671
* TOP Ö 22.4 Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße, Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/066/2024 690
Entscheidungsvorlage Stpl/066/2024 694
Übersichtsplan Stpl/066/2024 696
Satzung Stpl/066/2024 697
* TOP Ö 22.5 Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West“ für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse, Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/067/2024 698
Entscheidungsvorlage Stpl/067/2024 702
Übersichtsplan Stpl/067/2024 704
Satzung Stpl/067/2024 705

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 19.12.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 7. Änderung: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße Billigung** — Gutachten Stpl/045/2024

Ulrich, Daniel

2. **Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße Herauslösen und Billigung** — Beschluss Stpl/046/2024

Ulrich, Daniel

3. **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 Erlass der Satzung** — Beschluss Stpl/044/2024

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“ für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße hier: Herauslösung des Bebauungsplans und Beschluss Rahmenplan** — Beschluss Stpl/031/2024

Ulrich, Daniel

5. **Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“** Beschluss
für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße Stpl/039/2024
Einstellung des Verfahrens

Ulrich, Daniel

6. **Bebauungsplan Nr. 4274** Beschluss
für ein Gebiet nördlich der Parler-/Forchheimer Straße bis zum Wetzendorfer Landgraben, östlich der 20 kV-Freileitung in einer Tiefe von ca. 260 m Stpl/040/2024
Einstellung des Verfahrens

Ulrich, Daniel

7. **Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 "Mühlweg" - VorkRS Nr. 14** Beschluss
Stpl/042/2024

Ulrich, Daniel

8. **Stadterneuerung Nürnberg** Beschluss
Bedarfsmitteilungen 2025 Stpl/061/2024

Ulrich, Daniel

9. **Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN** Bericht
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.02.2024 Stpl/030/2024

Entwicklung Lichtenreuth – gemeinwohlorientierte Einrichtungen
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.04.2024

Ulrich, Daniel

10. **Förderung von Möglichkeitsräumen 2024** Bericht
Stpl/043/2024

Ulrich, Daniel

11. **Nachnutzung des alten Standortes der FFW Laufamholz** Bericht
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2018 Stpl/047/2024

Ulrich, Daniel

12. **Würdevollere Gestaltung für den Platz der Opfer des Faschismus** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 05.02.2019 Stpl/048/2024
Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 04.08.2021

Ulrich, Daniel

13. **Pegnitz erlebbar machen - auch in Muggenhof** Bericht
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.06.2019 Stpl/050/2024

Ulrich, Daniel

14. **Ehemaliges Sportgelände an der Krugstraße** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 25.09.2019 Stpl/051/2024

Ulrich, Daniel

15. **Bebauung Eslarner Straße** Bericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 13.02.2023 Stpl/052/2024

Ulrich, Daniel

16. **Wohnraum Röthenbach** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 14.02.2023 Stpl/053/2024

Ulrich, Daniel

17. **Nachverdichtung** Bericht
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.03.2023 Stpl/054/2024

Ulrich, Daniel

18. **Klimaschutzmaßnahmen Hitzeschutz** Bericht
Antrag der ÖDP vom 19.06.2023 Stpl/055/2024

Ulrich, Daniel

19. **Um- und Neugestaltung Egidienberg/-platz** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsgruppe Freie Allianz vom 25.09.2023 Stpl/056/2024

Ulrich, Daniel

20. **Aufwertung Gedenkorte** Bericht
hier: Antrag der Linken Liste vom 17.01.2024 Stpl/058/2024

Ulrich, Daniel

21. **Bielingplatz** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 04.03.2024 Stpl/059/2024

Ulrich, Daniel

22. **Aufenthaltsqualität Hauptmarkt** Bericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.03.2024 Stpl/060/2024

Ulrich, Daniel

22.1 **"Unsichtbaren Wohnraum" nutzen** Bericht
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.06.2023 Stpl/057/2024

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

22.2 **Bebauung Ismail-Yasar-Platz** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsgruppe der ÖDP Stpl/065/2024

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

22.3 **Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“** Beschluss
für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse Stpl/064/2024
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

22.4 **Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“** Beschluss
für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße Stpl/066/2024
Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

22.5 **Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West“** Beschluss
für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse Stpl/067/2024
Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel
TISCHVORLAGE

23. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.10.2024, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/045/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	29.01.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
7. Änderung: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist eine Fläche im Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Diese Nutzung entspricht an dieser Stelle weder den Zielen der Stadt Nürnberg, noch der tatsächlich vorhandenen Nutzung.

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein gewerblicher Betrieb. Diese Nutzung deckt sich mit der Zielsetzung der Stadt Nürnberg. Sowohl in der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, als auch im Masterplan Gewerbeflächen wird eine Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale für klassische Gewerbebetriebe gefordert.

Durch die 7. Flächennutzungsplanänderung wird dieser einerseits an die bereits vorherrschende Nutzung angepasst. Andererseits ist die Änderung aber auch daher notwendig, da entlang der Sigmundstraße ein neuer Bebauungsplan Nr. 4667 aufgestellt wird, mit dem Ziel dort gewerbliche Bauflächen zu sichern.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

Hierzu werden die erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse begehrt.

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:

siehe Kapitel I.4.10. der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 19.12.2024):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass:

1. er sich den vorliegenden Planentwurf FNP7 - E - 01 vom 11.11.2024 durch einen Billigungsbeschluss zu Eigen macht.

2. auf der Grundlage des Planentwurfs FNP7 - E - 01 vom 11.11.2024, der Begründung vom 11.11.2024 einschließlich des Umweltberichts vom 18.10.2024 die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs 2 BauGB durchgeführt werden soll. Die Unterlagen sind zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich auszulegen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag (StR 29.01.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 19.12.2024 beschließt der Stadtrat,

1. sich den vorliegenden Planentwurf FNP7 -E - 01 vom 11.11.2024 durch einen Billigungsbeschluss zu Eigen zu machen.

2. auf der Grundlage des Planentwurfs FNP7 -E - 01 vom 11.11.2024, der Begründung vom 11.11.2024 einschließlich des Umweltberichts vom 18.10.2024 die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs 2 BauGB durchzuführen. Die Unterlagen sind zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich auszulegen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
7. Änderung: Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg wird die Fläche des 7. Änderungsbereichs als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Nutzung entspricht an dieser Stelle weder den Zielen der Stadt Nürnberg, noch der tatsächlich vorhandenen Nutzung.

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein gewerblicher Betrieb. Diese Nutzung deckt sich mit der Zielsetzung der Stadt Nürnberg, da für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau insgesamt die Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe gefördert werden soll. Auch der „Masterplan Gewerbeflächen“ fordert angesichts der gesamtstädtisch geringen Verfügbarkeit an Gewerbeflächen, bei gleichzeitig begrenzten Flächenverfügbarkeiten für Neuentwicklungen, eine Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale für klassische Gewerbebetriebe.

Perspektivisch soll für das Gebiet Kleinreuth bei Schweinau die Rückbesinnung zum klassischen Gewerbe im Vordergrund stehen. Die Darstellung im FNP an dieser Stelle widerspricht diesem Ziel.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde bereits am 18.07.2019 der Bebauungsplan Nr. 4667 eingeleitet. Für die Fortführung des Bebauungsplans ist aber die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da dieser gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Es soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so einerseits das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können und andererseits die tatsächlichen Gegebenheiten mit den Zielvorstellungen der Stadt Nürnberg von dem Masterplan sowie von der Strukturanalyse für das Gebiet in Einklang zu bringen.

Die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Stadtrat am 03.02.2010 beschlossen. Am 14.12.2022 erfolgte der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Diese brachte der Landesbund für Vogelschutz vor. Man wies darauf hin, die Stadt Nürnberg müsse sich um die Sicherung und Erweiterung der noch vorhandenen angrenzenden Biotopflächen kümmern. Da sich das Biotop auf Flächen mit mehr als 200 m Abstand zum Änderungsbereich befindet, können auf Ebene der FNP-Änderung jedoch keine Vorgaben getroffen werden. Auf den angrenzenden Flächen die sich außerhalb des FNP-Änderungsbereiches befinden, müssen die noch vorhandenen Biotope in nachgelagerten Verfahren beachtet werden.

Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt das Vorhaben, da es dem Masterplan für Gewerbeflächen entspricht.

Das Wasserwirtschaftsamt wies darauf hin, dass dem Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der weiteren Entwicklung nachgegangen werden muss. Die Situation wurde im Umweltbericht behandelt und ist nicht für die FNP Änderung relevant.

Das Eisenbahnbundesamt hat auf die geltende Veränderungssperre nach § 19 AEG hingewiesen. Auf Grund der Distanz von mehr als 200 m kann ein Konflikt zwischen FNP Änderung und der Veränderungssperre bzw. der Planfeststellung ausgeschlossen werden. Auch die Einwände der Deutschen Bahn sind durch die Entfernung der Bahnstrecke für die FNP Änderung nicht relevant.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom muss im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Im Ergebnis sind Änderungen der Planung nicht veranlasst.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

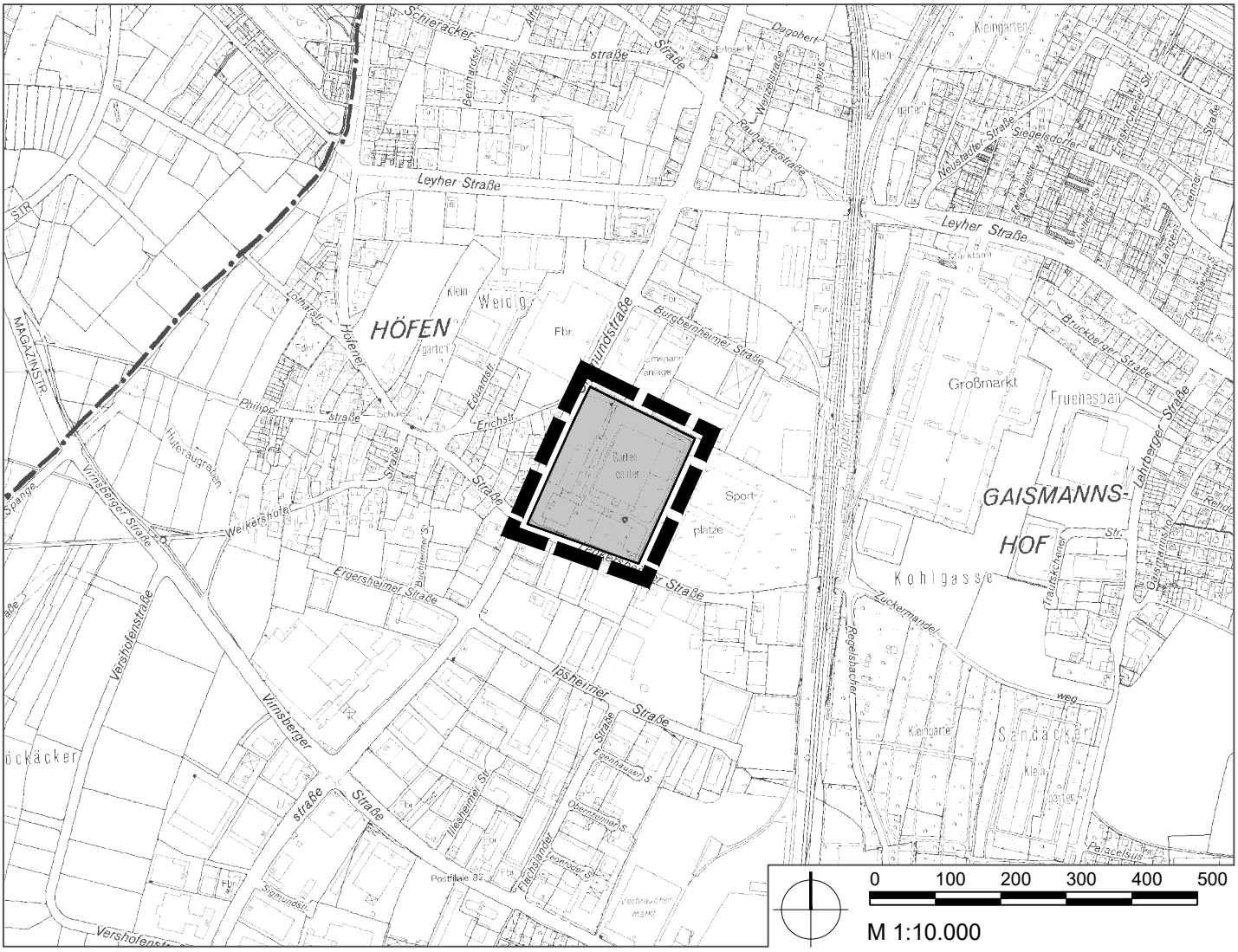
Zeitliche Umsetzung
Die Billigung und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 19.12.2024 begutachtet und im Stadtrat am 29.01.2025 beschlossen werden. Zeitgleich zur Veröffentlichung im Internet findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 4667 zu schaffen, wird empfohlen, das 7. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren fortzuführen und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

7. Änderung - Bereich Sigmundstr./Lenkersheimer Str.



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Bauflächen

gewerbliche Bauflächen

FNP7 - E - 01

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

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

7. Änderung: Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 11.11.2024



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 7. Änderung: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.1.2. VERFAHRENSABLAUF 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6

I.4. PLANUNGSKONZEPT 10

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 10

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT 10

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 10

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG 10

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 10

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 11

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 11

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 11

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 11

I.7. BETEILIGUNGEN 11

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 11

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 12

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 12

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 12

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

II. **UMWELTBERICHT** (Stand 18.10.2024 als gesonderter Textteil)

III. QUELLENANGABEN

[1] Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, 2013

[2] Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

[3] Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 7. Änderung: Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.1.2. VERFAHRENSABLAUF

Die Einleitung des Verfahrens zur 7. Flächennutzungsplanänderung Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße wurde in der Sitzung des Stadtrats am 03.02.2010 beschlossen.

Am 14.12.2022 erfolgte der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 4588 erfolgen. Das Ziel war die langfristige Sicherung des Areals als Gewerbestandort durch die Darstellung als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan. Ziel ist zudem den FNP mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Übereinstimmung zu bringen.

Da sich die städtebaulichen Ziele seither nicht verändert haben, soll das Verfahren zur 7. Flächennutzungsplanänderung nun fortgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4588 wird nicht weitergeführt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4667 soll fortgeführt und die planungsrechtlichen Grundlagen für das Gebiet regeln.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau. Es liegt im Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zwischen Lenkersheimer Straße im Süden, Sigmundstraße im Westen, Umspannwerk im Norden und östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entspricht weder den Zielen der Stadt Nürnberg, noch der derzeitigen Nutzung der Fläche.

Derzeit (Stand November 2024) befindet sich auf der Fläche mit einem Rechenzentrum eines Web-Hosting Unternehmens ein gewerblicher Betrieb. Dieser bietet eine umweltschonende Infrastruktur für andere Internetunternehmen an. Angesiedelt ist der Datacenter-Park mitten im Herzen von Nürnberg. Das Web Hosting Unternehmen kann durch eine Anbindung an wichtige Knotenpunkte einen schnellen Webseitenzugriff für seine Kunden gewährleisten, unabhängig von der Serverpräferenz des jeweiligen Kunden.
Diese Nutzung entspricht an dieser Stelle auch den Zielen der Stadt Nürnberg. So wird im Rahmen der „Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“ das Ziel definiert, den Gewerbestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Einzelhandelsnutzungen hingegen sind nicht erwünscht und bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgebaut werden.

Diese Zielsetzung deckt sich mit jenen des „Masterplans Gewerbeflächen“. Angesichts der gesamtstädtisch geringen Verfügbarkeit an Gewerbeflächen bei gleichzeitig begrenzten Flächenverfügbarkeiten für Neuentwicklungen, wird hier eine Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gefordert.

Für die entlang der Sigmundstraße bestehenden Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen (Sonderstandorte Kleinreuth 2 und 3) wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg ein langfristiger Rückbau des zentrenrelevanten Angebots empfohlen. Weitere Einzelhandelsnutzungen würden zudem auch zu einer Schwächung geplanter Versorgungsbereiche führen. So entsteht im Tiefen Feld durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion. Es ist vorgesehen, Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich durch die Ausweisung zweier Kerngebiete im Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ zu zentrieren und durch eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und mit dem öffentlichen Personennahverkehr das Prinzip der Stadt der kurzen Wege umzusetzen.

Um die Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Sigmundstraße zukünftig planungsrechtlich besser steuern zu können, wurde am 18.07.2019 der Bebauungsplan Nr. 4667 „Östlich der Sigmundstraße“ eingeleitet, welcher allerdings nicht weitergeführt wurde.

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4667 auch über die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellte Fläche erstreckt und der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Sigmundstraße und im Süden von der Lenkersheimer Straße begrenzt. Nördlich befindet sich ein Umspannwerk, östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau und hat eine Größe von ca. 4 ha.

Das Gebiet wird derzeit von einem Web-Hosting Unternehmens als Rechenzentrum genutzt. Das Areal ist vollständig versiegelt, die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Lenkersheimer Straße.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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).

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 Hohe Standortqualität).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 Flächensparen).

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

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

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (…) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).

- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Flächennutzungsplan

Im FNP ist die Fläche als Sonderbaufläche / großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Fläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.



Abb, 1: Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

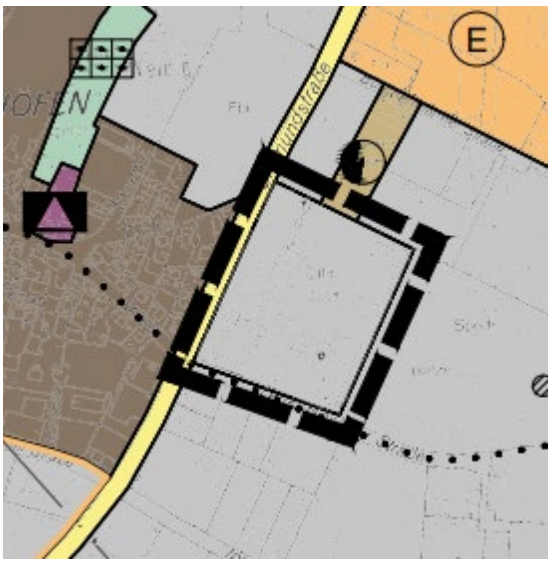


Abb. 2: Geplante Darstellung

gemischte Bauflächen

gewerbliche Bauflächen

gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung

Sonderbauflächen

Ⓔ großflächiger Einzelhandel

d) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Mit der Satzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“ wurden im Jahr 2019 die planungsrechtlichen Festsetzungen östlich der Sigmundstraße aufgehoben. Die Satzung wurde erlassen, um die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besser steuern zu können. Bis dahin lag der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3720, der sich über weite Teile des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau erstreckt und in Teilen nach wie vor in Kraft ist. Zwar war das Gebiet im Bebauungsplan Nr. 3720 als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch regelte die für den Bebauungsplan gültige Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 großflächigen Einzelhandel noch nicht explizit, da Einkaufszentren und Verbrauchermärkte weitgehend unbekannt waren. Einzelhandel – auch großflächiger – war somit grundsätzlich zulässig. Seit Aufhebung der Satzung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 60 nach § 34 BauGB beurteilt.

Perspektivisch soll für den Bereich der Satzung Nr. 60 ein neuer Bebauungsplan (Nr. 4667, Einleitung am 18.07.2019) aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

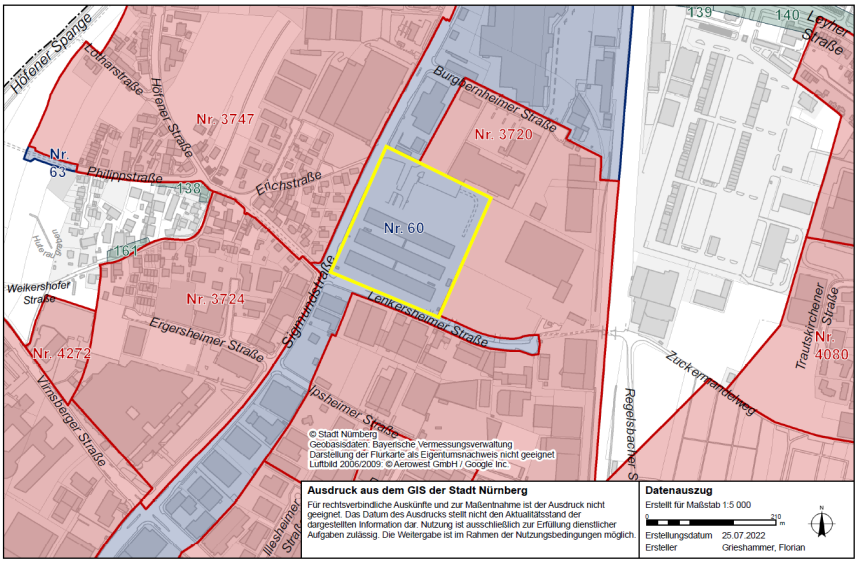


Abb. 3: Übersicht aktuelle Bebauungspläne (rot), Aufhebungssatzungen (blau) und 7. FNP Änderungsbereich (gelb)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Eine Einzelhandelsnutzung im Planungsgebiet entspricht weder den Zielen der Stadt Nürnberg, noch der derzeitigen Nutzung der Fläche. Um die Zielvorstellungen langfristig zu sichern und die Flächen östlich der Sigmundstraße gemäß der „Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“ für klassische Gewerbenutzungen vorzuhalten, soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4667 weiterer Einzelhandel entlang der Sigmundstraße ausgeschlossen werden. Um das am 18.07.2019 eingeleitete Bebauungsplanverfahren fortzuführen, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu gewerblicher Baufläche geändert werden.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die ca. 200 m entfernt gelegene Bushaltestelle Lenkersheimer Straße, welche sich westlich der Lenkersheimer Straße in der Sigmundstraße befindet. Weiterhin ist das Gebiet über die Station Virnsberger Straße im Süden und die Leyher Straße im Norden erreichbar. Das Gebiet kann von dieser aus fußläufig in ca. 200m erreicht werden.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Auf Gender und Diversity Aspekte hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße keine Auswirkungen. Die Änderung von Sondergebietsfläche zu gewerblicher Baufläche im Planungsrecht hat keine Auswirkungen, da die Voraussetzungen und Möglichkeiten Regelungen auf der FNP Ebene zu treffen die gleichen sind.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Bereich entlang der Sigmundstraße für Einzelhandelsnutzungen aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließung interessant. Da diese Nutzungen in diesem Bereich jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg entsprechen, soll durch das Planungsrecht sichergestellt werden, dass sich im Bereich entlang der Sigmundstraße insbesondere keine weiteren großflächigen Einzelhandelsunternehmen ansiedeln und der Umfang der bestehenden Einzelhandelsnutzungen insgesamt perspektivisch zurückgeht. Insbesondere eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen würde zu einer Schwächung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Tiefes Feld), sowie aufgrund der dadurch geringeren Flächenverfügbarkeit für klassische Gewerbebetriebe zu einer Profilschwächung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau führen.
Dieses Planungsziel ist nur über eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung erreichbar, die FNP-Änderung liefert dafür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Rahmen des Masterplans Gewerbeflächen wurde ein jährlicher Gewerbeflächenbruttoneubedarf von 16,3 bis 20,0 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe. Eine neue Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB),

ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist vor dem oben beschriebenen Hintergrund daher unerlässlich. Weitere Einzelhandelsnutzungen sollen verhindert und der Bestand perspektivisch zurückgebaut werden, um diese Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 7. FNP Änderung ist im FNP als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Bereich soll künftig entsprechend der bereits bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 3,95 ha (100 %).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Sonderbauflächen	3,95	100 %	0	0 %	- 3,95
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	3,95	100 %	+ 3,95

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Zeitgleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein. Es verblieben 7 Stellungnahmen ohne Einwand.

Die Industrie- und Handelskammer das Vorhaben, da es dem Masterplan für Gewerbeflächen entspricht. Das Wasserwirtschaftsamt wies darauf hin, dass dem Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereichs in nachgelagerten Verfahren nachgegangen werden muss.

Das Eisenbahnbundesamt hat auf die geltende Veränderungssperre nach § 19 AEG hingewiesen. Auf Grund der Distanz von mehr als 200 m kann ein Konflikt ausgeschlossen werden. Die Deutsche Bahn hob mögliche Einflüsse auf Bahnbetriebsanlagen hervor, sofern diese innerhalb eines 200 m Radius vom Geltungsbereich liegen. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf die menschliche Gesundheit müssen in nachgelagerte Bebauungsplanverfahren Eingang finden und entsprechend notwendige Maßnahmen zur Einhaltung von Grenzwerten festgelegt werden. Im Vorhabensbereich befinden sich Trassen mit Versorgungsleitungen der deutschen Telekom. Die Trassen sowie deren Wartung sind im Rahmen von Bauvorhaben auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Die eingegangen Stellungnahmen wurden geprüft und Auswirkungen auf die FNP Änderung sind nicht gegeben.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Diese brachte der Landesbund für Vogelschutz vor. Man wies darauf hin, die Stadt Nürnberg müsse die Sicherung und Erweiterung der noch vorhandenen angrenzenden Biotopflächen kümmern. Das im Rahmen des ABSP verzeichnete Biotop auf der Fläche ist heute nicht mehr intakt und weitestgehend zerstört. Da das Biotop sich auf Flächen mit mehr als 200 m Abstand befindet, ist es für die FNP-Änderung nicht relevant. Auf den angrenzenden Flächen die sich außerhalb des FNP-Änderungsbereiches befinden, müssen die noch vorhandenen Biotope in nachgelagerten Verfahren beachtet werden.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Er wurde zwischenzeitlich mit einem Rechenzentrum bebaut. Im Rahmen des 7. FNP Änderungsverfahrens soll der Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, um den Standort langfristig für klassisches Gewerbe zu erhalten. Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Menschliche Gesundheit / Erholung, Luft und Klima und Abfall sind mit der Umwidmung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind erhebliche nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge nicht ausgeschlossen. In nachgeordneten Verfahren sind ggf. weitergehende Untersuchungen zur Benennung und Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen erforderlich.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft /Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	noch nicht möglich[1]
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich[2]
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Der vorliegende Entwurf Umweltbericht für das 7. FNP-Änderungsverfahren stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar.

Nürnberg, den 11.11.2024
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

[1] Ggf. sind im Rahmen eines nachgeordneten Verfahrens die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu benennen und festzulegen.

[2] Ggf. sind im Rahmen eines nachgeordneten Verfahrens Regelungen zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten, zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

7. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße

Entwurf Umweltbericht

Stand: 18.10.2024

Änderungsbereich 7. FNP-Änderung Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße - Luftbildausschnitt



Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziel des Bauleitplans ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 4
2.1 Fläche, Boden, Wasser ... 4
2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 4
2.3 Landschaft / Ortsbild ... 5
2.4 Menschliche Gesundheit ... 5
2.4.1 Erholung ... 5
2.4.2 Lärm ... 5
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 6
2.5 Luft ... 6
2.6 Klima ... 7
2.7 Abfall ... 7
2.8 Kultur- und Sachgüter ... 7
2.9 Wechselwirkungen ... 8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 8
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 8
6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring ... 8
7. Zusammenfassung ... 9

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen ... 11

Anlagen:
Plan 1: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)

1. Einleitung

Für das Gebiet zwischen Lenkersheimer Straße im Süden, Sigmundstraße im Westen, Umspannwerk im Norden und den östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen wurde am 03.02.2010 im Stadtrat der Beschluss zur Einleitung des 7. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (FNP-Ä) gefasst und ruhte seither. Um für den am 18.07.2019 mit AfS-Beschluss eingeleiteten B-Plan Nr. 4667 „Östlich der Sigmundstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind Teiländerungsverfahren zur Anpassung des FNPs erforderlich.
Der vorliegende Umweltbericht stellt für die 7. FNP-Ä die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der FNP-Darstellung dar.

1.1 Ziel des Bauleitplans

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Nürnberg ist die langfristige Sicherung des Gewerbestandorts Kleinreuth b. Schweinau und die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort.
Deswegen soll die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Da die ehemals vorhandene Einzelhandelsnutzung zwischenzeitlich aufgegeben und durch gewerbliche Nutzung ersetzt worden ist, entspricht die künftige FNP-Darstellung der tatsächlichen Nutzung. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar. An den Änderungsbereich grenzen im Westen „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“, südlich, östlich und nördlich „gewerbliche Bauflächen“ sowie, ebenfalls im Norden, eine Fläche für Ver- und Entsorgung / Elektrizität an.
- Vorhandene Bauleitpläne im FNP-Änderungsbereich: Der Änderungsbereich liegt vollständig im Bereich der rechtsverbindlichen Aufhebungssatzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“. Ihr Geltungsbereich umfasst für Einzelhandelsbetriebe attraktive Flurstücke in erster Reihe östlich der Sigmundstraße, zwischen Leyher Straße im Norden und dem Wohngebiet Kleinreuth b. Schweinau im Süden.
- Kartierte Flächen aus der Stadtbiotopkartierung und aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): die 2006 kartierte Biotopfläche Nr. 1224-001 erstreckte sich am Ostrand des Änderungsbereichs und ist bis auf Relikte weitgehend zerstört. Dies gilt auch für das als landesweit bedeutsam eingestufte ABSP-Biotop Nr. 505.
- FFH- und/oder SPA-Gebiete[1], geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Inwieweit bei der Aufstellung der 7. FNP-Änderung die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des wirksamen FNP. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im FNP im Vergleich zur bisherigen Darstellung des FNP. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt, wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines B-Plans verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung eines B-Plans in diesem Bereich nach sich ziehen kann.

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangssituation

Der ca. 4 ha große Änderungsbereich liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets und grenzt im Norden, Osten und Süden an das großflächige, seit Ende der 1960er Jahren vollständig entwickelte Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau an. Durch die Errichtung eines Rechenzentrums seit den 2010er Jahren ist der Änderungsbereich nahezu vollständig versiegelt. Die Bodenfunktionen sind kaum intakt. Die Fläche wird in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt, es ergibt sich bei der aktuellen Nutzung allerdings kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung ist dem jedoch Rechnung zu tragen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3 – 6 m. Oberflächengewässer sind weder im Änderungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
Die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist, aufgrund der hohen Versiegelung und der dadurch bedingten, geringen Grundwasserneubildungsrate, als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ in „Gewerbliche Baufläche“ ist der Änderungsbereich weiterhin als „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ mit dem Status „Baufläche“ zu kategorisieren. Damit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Im Jahr 2006 wurde nördlich der Lenkersheimer Straße die Biotopfläche Nr. 1224.001 kartiert. Sie erstreckte sich von der Ringbahn bis an den Ostrand des 7. FNP-Ä-Bereichs. Infolge von Baumaßnahmen ist diese Biotopfläche heute nahezu vollständig zerstört. Die Vegetation beschränkt sich im 7. FNP-Ä-Bereich überwiegend auf einen schmalen Grünstreifen mit Straßenbegleitgrün und einigen, vorrangig jungen Bäumen und Sträuchern entlang des Südrandes und des Ostrandes des Änderungsbereichs sowie Vegetationsrelikte im nördlichen Baustellenbereich. Insgesamt ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Pflanzen von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Aus faunistischer Sicht können höchstens die vorhandenen Gebäude als Versteck- und Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse dienen, sofern entsprechend geeignete Strukturen vorhanden sind. Der Änderungsbereich ist aus artenschutzfachlicher Sicht für die Schutzgüter Tiere von geringer Bedeutung und Wertigkeit. Selbiges gilt damit insgesamt auch für das Schutzgut Biologische Vielfalt.

Auswirkungen / Prognose
Durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung bleibt der Status als Baufläche erhalten, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten sind.

2.3 Landschaft / Ortsbild

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich wurde und wird großflächig neu bebaut und ist nahezu vollständig versiegelt. Das Ortsbild ist in Verbindung mit der Erschließung stark technisch überprägt. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist aufgrund des hohen Grades der Überbauung und der weitgehend fehlenden Frei- und Straßenraumgestaltung vorbelastet und hat eine geringe Bedeutung und Wertigkeit für den Änderungsbereich.

Auswirkungen / Prognose
Mit der geplanten Umwidmung des Änderungsbereichs bleibt der Status einer „Baufläche“ erhalten. Die Auswirkungen einer gewerblichen Baufläche auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind denen einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel vergleichbar. Es ergeben sich damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild.

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Im gewerblich genutzten Änderungsbereich sind keine Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung und Regeneration der Bevölkerung dienen, vorhanden. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Erholung keine Bedeutung und ist von geringer Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Da gewerbliche Bauflächen ebenso wie Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel keine Bedeutung für die Erholung haben, sind mit der planungsrechtlichen Änderung keine Folgen für das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Erholung verbunden. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.

2.4.2 Lärm

Ausgangssituation
Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist infolge von hohem Verkehrsaufkommen auf der Sigmundstraße bereits gegeben. Die aktuelle gewerbliche Nutzung als Rechenzentrum induziert vermutlich ein geringeres Verkehrsaufkommen als die im wirksamen FNP dargestellte Nutzung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Die lärmfachliche Verträglichkeit des Rechenzentrums, inkl. der Lärmemissionen in der Nacht, mit der Nachbarschaft,

d. h. insbesondere der Wohnnutzung westlich der Sigmundstraße, ist durch Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsbescheid gegeben und gutachterlich nachgewiesen. Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Wohngebäude. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Menschliche Gesundheit / Lärm eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene des FNPs nicht. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ergibt sich dadurch die Situation, dass durch die geplante FNP-Änderung der Nutzungsart in „gewerbliche Baufläche“ für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung erheblich nachteilig auswirken. In nachgeordneten Verfahren sind deshalb ggf. die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen zu benennen und festzulegen.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:
Ausgangssituation
Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).

Auswirkungen / Prognose
Bei der geplanten Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ sind planungsrechtlich auch Anlagen zulässig, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Die im Westen angrenzende Wohnnutzung ist als benachbartes Schutzobjekt i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG in nachgeordneten Planverfahren zu berücksichtigen. In nachgeordneten Verfahren sind ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

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

2.5 Luft

Ausgangssituation
Die lufthygienische Situation ist durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen geprägt, die zu Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO_2) bzw. Feinstaub über dem städtischen Durchschnitt führen. Sie resultiert aus der Lage an der Sigmundstraße, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Mit Passivsammler-Messungen wurde an der Sigmundstraße (südlich der Einmündung Burgbernheimer Straße) in den Jahren 2019/2020 ein 12-Monatsmittelwert für Stickstoffdioxid von 32 µg/m³ ermittelt. Damit ist der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV in Höhe von 40 µg/m³ eingehalten.
Nach gegenwärtiger Einschätzung ist aufgrund der größtenteils durchlässigen Bebauungsstrukturen auch im restlichen Plangebiet nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ führt voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs und damit zu keiner Erhöhung lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO_2). Somit sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

2.6 Klima

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich ist aufgrund der aktuellen Nutzung und Lage vorbelastet. Die bioklimatische Situation ist gemäß Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens[2] als „ungünstig“ bewertet. Die Kaltluftproduktionsrate ist sehr gering, Wirkungsbereiche lokal entstehender Strömungssysteme sind nicht vorhanden, somit wird das Gebiet von nahezu keiner Kaltluft durchströmt. Mit 21-22°C wird bei einer windschwachen sommerlichen Hochdrucklage auch nachts ein hohes Temperaturniveau erreicht. Der westliche Randbereich des Änderungsbereichs liegt in geringem Umfang im Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme. Gleichwohl ist das Temperaturniveau auch dort mit 20-21°C hoch. Aussagen zur CO_2-Belastung liegen nicht vor. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Klima eine geringe Bedeutung und geringe Wertigkeit. (s. Anlage 1)

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ ermöglicht weiterhin eine bauliche Entwicklung. Die Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung, d. h. die reine Änderung der Bauflächenkategorie, können als nicht erheblich eingestuft werden. Eine differenzierte Darstellung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, erfolgt in nachgeordneten Planverfahren.

2.7 Abfall

Mit der geplanten Änderung der FNP-Darstellung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ in „Gewerbliche Baufläche“ werden sich Art und Menge der anfallenden Abfälle voraussichtlich ändern. Grundsätzlich sind Angaben zur Art und Menge der durch die Realisierung einer Planung erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung, auf B-Planebene bzw. in nachgeordneten Verfahren zu betrachten. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit Reststoffen sind im Zusammenhang mit dem Schutzgut Abfall keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Gemäß des Bayerischen Denkmalatlas (Abruf: 09.08.2022) befinden sich keine Bau- und/ oder Bodendenkmäler im 7. FNP-Änderungsbereich.
An Sachgütern befinden sich im Änderungsbereich mehrere neue Betriebsgebäude.

Auswirkungen / Prognose
Die Umwidmung des Änderungsbereichs in „gewerbliche Baufläche“ löst keinen Rückbau des Gebäudebestands aus und lässt grundsätzlich eine Umnutzung zu, sodass insgesamt

[2] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter zu erwarten sind.

2.9 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 im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

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 eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung bliebe die Darstellung des Änderungsbereichs als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ erhalten. Dies hätte keine Auswirkungen auf die aktuelle gewerbliche Nutzung. Sie hätte grundsätzlich weiterhin Bestand. Allerdings wäre es nicht möglich, im Bebauungsplan Nr. 4667 den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche festzusetzen, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben wären. Mit der Nullvariante wären keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

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 die Ebene des B-Plans (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 ggf. in der nachfolgenden Planungsstufe zu ergreifen.
Zur Vermeidung einer Konfliktsituation zwischen schutzbedürftigen und störenden bzw. emittierenden Nutzung sind in nachgeordneten Verfahren entsprechende planerische Maßnahmen oder Auflagen erforderlich.
Indirekte, sich aus umweltplanerischer Sicht positiv auswirkende Maßnahmen sind mit der Änderung der Darstellung im FNP als „gewerbliche Baufläche“ nicht verbunden.

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 / Methodik / Monitoring

Gemäß Masterplan Gewerbeflächen besteht für die Stadt Nürnberg ein jährlicher Gewerbeflächenbruttobedarf von 16,3 bis 20 ha. Dies wurde aus Gründen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht erwogen und stattdessen der Fokus auf

die Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbegebieten gerichtet (s. Begründung Kap. I.5).
Der Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereichs (Basisszenario) und die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellung im FNP 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 ggf. 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 darzustellen. Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung allerdings nicht erforderlich.
Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar. Folgende Informationsquellen wurden für den Entwurf Umweltbericht herangezogen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Strategische Lärmkarten zum Straßenlärm und zum Schienenlärm LfU 2017
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImschV)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg: https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 09.08.2022)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Geländebegehung 05.09.2022 (Vegetation)

Kenntnislücken:
keine

7. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Er wurde zwischenzeitlich mit einem Rechenzentrum bebaut. Im Rahmen des 7. FNP-Änderungsverfahrens soll der Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, um den Standort langfristig für klassisches Gewerbe zu erhalten. Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Menschliche Gesundheit / Erholung, Luft und Klima und Abfall sind mit der Umwidmung

keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind erhebliche nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge nicht ausgeschlossen. In nachgeordneten Verfahren sind ggf. weitergehende Untersuchungen zur Benennung und Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen erforderlich.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft /Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	noch nicht möglich[3]
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich[4]
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Der vorliegende Entwurf Umweltbericht für das 7. FNP-Änderungsverfahren stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar.

Nürnberg, den 18.10.2024

Umweltamt/
Umweltplanung
i.A.

gez. Wellmann gez. Büttner

[3] Ggf. sind im Rahmen eines nachgeordneten Verfahrens die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärmminderung zu benennen und festzulegen.

[4] Ggf sind im Rahmen eines nachgeordneten Verfahrens Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

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).

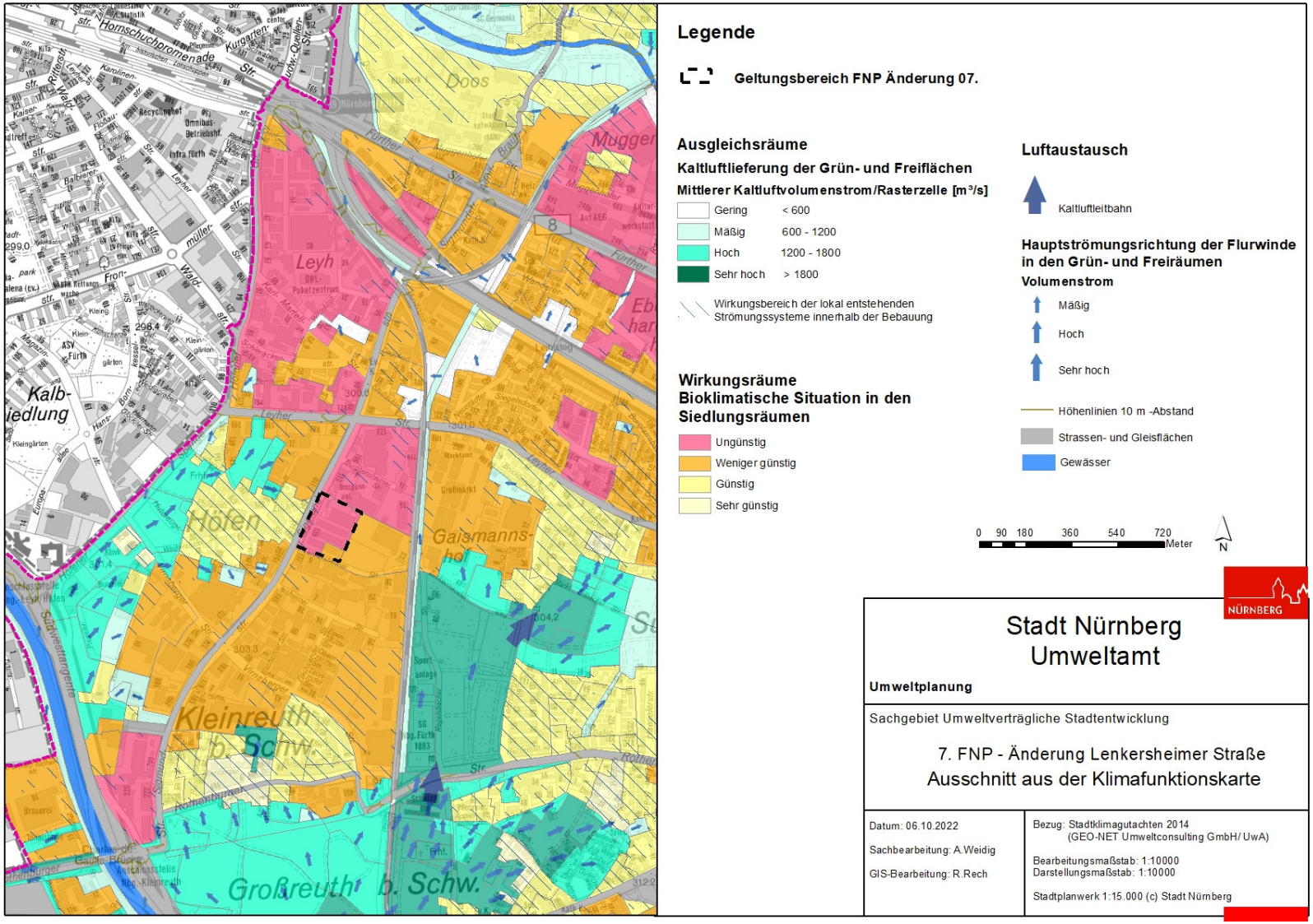
Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen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

Plan 1: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)



Beschlussvorlage
Stpl/046/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße
Herauslösen und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Im Zuge der abschnittsweisen Baurechtsschaffung der Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs soll aus dem Gesamtkonzept (Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße) das Modul II östlich der Brunecker Straße aus der Gesamtplanung herausgelöst werden und als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" fortgeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Konversionsfläche überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Planung kann die hohe Nachfrage nach Wohnen im Stadgebiet bedient werden. Gemäß der dreifachen Innenentwicklung sind im Gebiet neben Wohnen und Gewerbeflächen auch große zusammenhängende Grünflächen und Platzflächen festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird gemäß dem Schwammstadt-Prinzip gesammelt, zurückgehalten und versickert. Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Verlängerung der Straßenbahn. Durch die Planung entsteht eine Stadt der kurzen Wege mit optimaler Anbindung an den ÖPNV.

Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Durch die vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungen sind circa 130.000 m² Geschossfläche für Wohnen bzw. ca. 1.300 Wohneinheiten (dies entspricht ca. 980 Wohneinheiten im freifinanzierten sowie 318 im geförderten Wohnungsbau), circa 110.000 m² Gewerbeflächen, circa 3.700 m² für Einzelhandel und circa 1.800 m² für Kindertagesstätten vorgesehen.

Nach dem Herauslösen und der Billigung des Bebauungsplans soll die Veröffentlichung und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Im nicht öffentlichen Teil des Stadtplanungsausschusses soll der städtebauliche Vertrag beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	602.000 €	**Folgekosten**	4.125 € pro Jahr
		☐ dauerhaft	☒ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	259.000 €	davon Sachkosten	4.125 € pro Jahr
davon konsumtiv	343.000 €	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:
Radwegenetz: Finanzierung derzeit noch nicht gesichert, 259.000 €, für ext. Ausgleichsflächen/Folgekosten: Budget Ref. III 310.000 € (2024)
Folgekosten (8 Jahre) gesamt 33.000 € lfd. Budget

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.4.4. der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **StK**

☒ **SÖR**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4652 vom 30.10.2024 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße" herausgelöst, geringfügig erweitert und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße weitergeführt wird.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" vom 30.10.2024 unter Hinweis auf die Begründung vom 30.10.2024 mit Umweltbericht vom 30.10.2024.

   Der Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich auszulegen.

Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

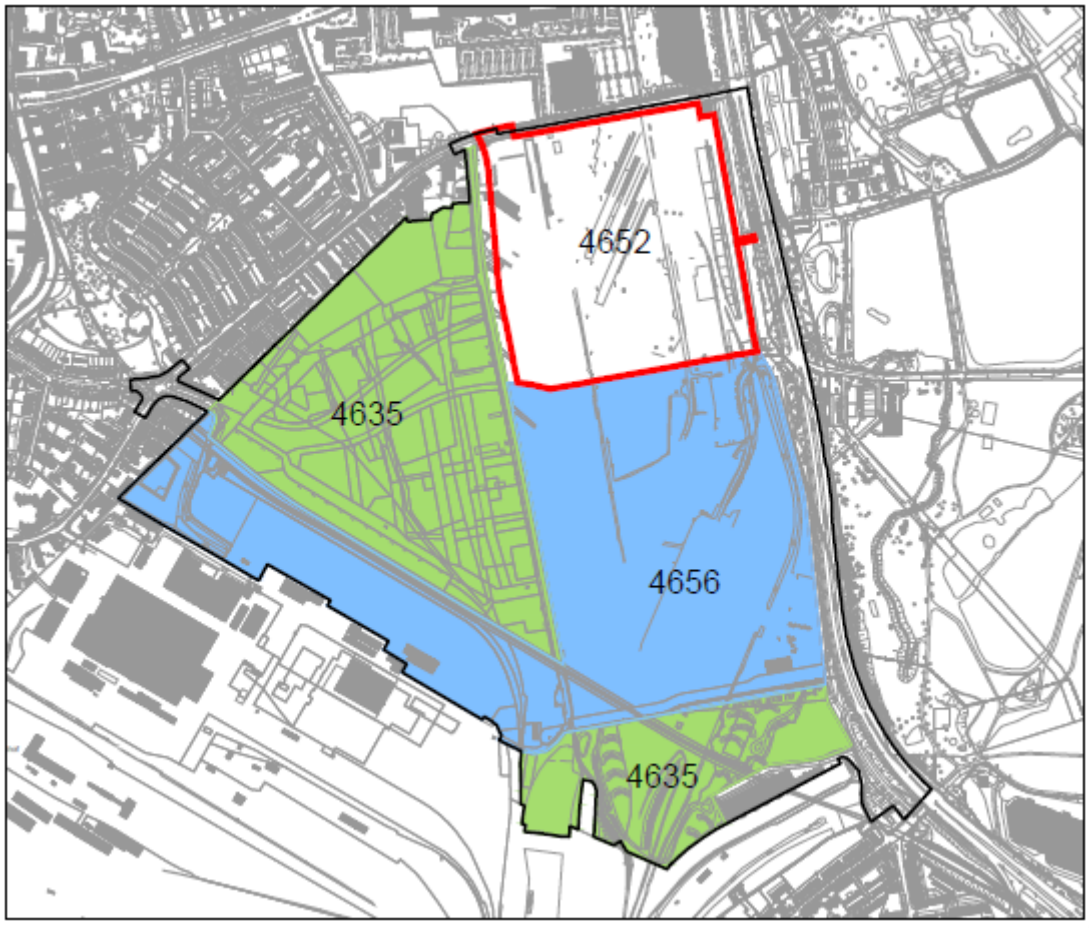
Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße
Herauslösen und Billigung

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation und Planungshistorie

Das Hauptziel der Gesamtentwicklung des Gebietes ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Südbahnhofs, welcher inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brachliegt. Es soll eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Im Vergleich zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4600, der die Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen war, beschränkt sich der Bebauungsplan Nr. 4652 auf den nordöstlichen Teilbereich mit einer geringfügigen Erweiterung (siehe Grafik).



2. Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans Nr. 4652

2.1. Nutzungskonzept

Das Modul II wird als urbanes Gebiet entwickelt, sodass grundsätzlich eine breite Nutzungsvielfalt möglich ist, wobei vor allem in Richtung des Parks sowie zentral im Gebiet vorwiegend Wohnen vorgesehen werden soll. Westlich in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse werden quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Nördlich in Richtung der Ingolstädter Straße soll der Fokus auf gewerblichen Nutzungen liegen (insbesondere Dienstleistungen), wodurch ein guter

Nutzungsübergang vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zum südlichen Wohnen erreicht werden kann. Gerade für die stärker lärmbeeinflussten Bereiche entlang der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der bestehenden Ingolstädter Straße sind Nicht-Wohnnutzungen eine städtebaulich sinnvolle Lösung.
Für das Gebiet wird eine urbane Dichte mit einer Regelgeschossigkeit zwischen vier und sechs Geschossen festgesetzt. Zur Schaffung städtebaulicher Dominanten und Hochpunkten werden im Gebiet in sechs Teilbereichen Geschossigkeiten zwischen zehn und zwölf Geschossen festgesetzt. Im Nordwesten und im Südosten des Plangebietes werden jeweils eine KiTa in integrierter Bauweise in Kombination mit gefördertem Wohnraum vorgesehen.

2.2. Städtebauliche Kennzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 178.000 m².
Der BP Nr. 4652 setzt maßgeblich ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Für die Nahversorgung des neuen Gebietes wird ein Sondergebiet (Wohnen und Nahversorgung) vorgesehen.

Grundsätzlich ist im urbanen Gebiet ein breites Nutzungsspektrum möglich. Durch Festsetzungen zur Art der Nutzung, sowohl horizontal als auch vertikal, kann sich folgende Nutzungsverteilung ergeben.

- Geschosswohnungsbau: Geschossfläche ca. 97.864 m²
- entspricht etwa 980 Wohneinheiten mit ca. 1.957 Einwohnern

- „gefördertes Wohnen“: Geschossfläche ca. 31.825 m²
- entspricht etwa 318 Wohneinheiten mit ca. 637 Einwohnern

Zuzüglich den verorteten Flächen für

- Gewerbe mit ca. 109.564 m²
- Einzelhandel mit ca. 3.650 m²
- Kindertagesstätten mit ca. 1.800 m²

2.3. Mobilität

Im Plangebiet soll eine Stärkung alternativer Mobilitätsformen und Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Car-Sharing) gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr angestrebt werden. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten (Beschluss des Verkehrsausschusses vom 13.12.2018) umgesetzt. Hierzu zählt neben der Stärkung des ÖPNV durch die Verlängerung der Straßenbahntrasse, insbesondere auch die Planung von sog. „Mobilpunkten“ sowie die Stärkung und Schaffung von attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen. In Nürnberg zeichnen sich Mobilpunkte dadurch aus, dass hier Carsharing-Fahrzeuge, Radständer und eine Fahrradverleihstation an einem gebündelten Standort in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt werden.

Um die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren, wurde der Stellplatzschlüssel in Teilbereichen des Quartiers so festgesetzt, dass möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagern werden. Die privaten Stellplätze werden Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht, welche für die Bewohner des Quartieres zur Verfügung stehen.

Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m² sind maximal 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m² sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
Für bei ihrem Erstbezug geförderte Mietwohnungen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, Läden, Verkaufsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und gewerblichen Anlagen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.

Im Geltungsbereich werden im Straßenraum 26 öffentliche Stellplätze vorrangig für Besucher, Lieferanten und Sozialdienste vorgesehen. Ergänzend zu diesen öffentlichen Stellplätzen werden in der Tiefgarage des Sondergebietes Quartiersstellplätze im Sinne einer übergeordneten Quartiersgarage ermöglicht.

2.4. Klima

Durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 4652 kommt es zu klimaökologischen Veränderungen. Die Veränderungen sind vornehmlich auf das Plangebiet beschränkt. Durch das steigende Gebäudevolumen und den höheren Versiegelungsgrad kommt es fast überall zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen im Plangebiet. Die bioklimatische Situation in der Nacht in den geplanten Siedlungsflächen ist durch die gute Grünausstattung insgesamt gut. Es gibt aber lokal stark versiegelte Bereiche mit erhöhten Temperaturen. Der geplante große Park zeigt eine gute nächtliche Auskühlung und trägt zur Belüftung der angrenzenden Quartiere bei. Ebenso sind Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine Durchgrünung des Gebiets als Maßnahmen gegen die Überhitzung festgesetzt.

2.5. Artenschutz und weiterer Ausgleich

Hier sind vor allem zwei Gesichtspunkte in Bezug auf den Geltungsbereich unter dem Aspekt des Naturschutzes zu nennen.
Zum einen die, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet stehen, sogenannte Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), um eine Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.
Durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4652 werden voraussichtlich 14 Habitat-Bäume gefällt werden, woraus ein Bedarf an 42 zum Ausgleich anzubringenden Nist- und Fledermauskästen entsteht.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 4652 wurden bereits einige künstliche Ersatzhabitate als Ausgleich für Baumaßnahmen im Modul I sowie für den Verlust eines Winterquartiers im Modul II angebracht. Die Möglichkeiten eines Ausgleichs im Geltungsbereich sind erschöpft.
Die Maßnahme CEF 2 – Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen erfolgt in einer externen Waldfläche nahe des Moduls II. Die Waldfläche, die sich im Besitz des Freistaats Bayern befindet und von den Bayerischen Staatsforsten (BaySF) bewirtschaftet wird, liegt östlich des Nürnberger Südfriedhofs (Fl.Nr. 547/0 Gemarkung Gibitzenhof, s.a. Anlage 9 zum Umweltbericht auf Seite 102) und befindet sich somit innerhalb des räumlichen Lebensraum-Zusammenhangs. Das Waldstück Fl.Nr. 547/0 besitzt eine Größe von ca. 6,5 ha. Innerhalb des Flurstücks werden auf einer Maßnahmenfläche von ca. 3.000 m² 42 Ersatzhabitate (28 Fledermausflachkästen und 14 Vogelnistkästen) angebracht. Diese werden über einen Zeitraum von 20 Jahren kontrolliert und unterhalten.

Zum anderen sollen Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der betroffenen Art(en) vermeiden.
Hierbei handelt es sich um die Zauneidechsen, die bei der Nacherfassung 2020 nachgewiesen wurden. Um deren Erhaltungszustand zu sichern, sind außerhalb des Geltungsbereichs großflächige FSC-Maßnahmen erforderlich, bei denen Ersatzhabitate für Zauneidechsen geschaffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 4600 bzw. den ersten Teil-Bebauungsplan Nr. 4635 wurde hierzu ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die externe FCS-Maßnahme wird demnach auf Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert, die durch das Graf von Faber-Castell'sche Forstamt bewirtschaftet werden.

Die Planung führt zu unvermeidbaren Eingriffen, die zum Verlust von ca. 3.700 m² Sandmagerrasen führt, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope sind,

sowie den Verlust einer Waldfläche im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) von ca. 11.000 m² Größe.

Zum Ausgleich des Verlusts von Sandmagerrasen erfolgt eine Neuanlage auf außermärkischen Grünlandflächen in der Gemeinde Großhabersdorf, Gemarkung Fernabrünst (Flurnummer 882). Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie das Monitoring erfolgt durch die Flächenagentur (Ref. III) der Stadt Nürnberg. Die Abnahme und Kontrolle der Maßnahme erfolgt durch die örtlich zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Fürth in Abstimmung mit der UNB der Stadt Nürnberg. Durch Grundbucheintrag ist eine ausreichende, rechtliche (dingliche) Sicherung gewährleistet.

Zur Kompensation der Waldflächen werden in der Gemeinde Marloffstein, Gemarkung Atzelsberg, auf dem Flurstück Nr. 106 ein naturnaher Laubwaldbestand vornehmlich aus gebietsheimischen Baumarten entwickelt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auch hier durch die Flächenagentur (Ref. III) und der Vollzug durch das örtlich zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
Die Herstellung der o.g. Ausgleichsflächen wäre zwar flächenmäßig im Bereich des Parks möglich gewesen, in diesem Fall hätte die Kostentragung beim Investor gelegen und wäre im städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Allerdings vertragen Sandmagerrasen mit ihrer zugehörigen Fauna einen erhöhten Nutzungsdruck oder Nährstoffeintrag durch Menschen und Tiere (Hunde und Katzen) nicht und reagieren empfindlich auf diese anthropogenen Störungen. Daher wäre eine Einzäunung der Ausgleichsflächen für den Biotopschutz notwendig gewesen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der ökologischen Maßnahme zu gewährleiten. Dies widerspricht aber der städtischen Zielsetzung eines multifunktional nutzbaren Parks und schränkt die Freizeit- und Erholungsfunktion zu stark ein. Der Neuanlage von Waldflächen mit entsprechendem Unterwuchs und Krautzone in einem Stadtteilpark sprechen zudem Sicherheitsaspekte entgegen. Waldflächen werden von Frauen und Mädchen im Gegensatz zu lichten Gehölzbeständen aufgrund des Unterwuchses häufig als Angsträume wegen der mangelnden Kontrolle (fehlende Sichtbeziehungen) wahrgenommen.
Die Stadt hat sich aufgrund des zu erwartenden erheblichen Nutzungsdrucks auf die geplante öffentliche Grünanlage durch die Bewohnerschaft und künftig auch Studierenden dazu entschieden, den Park vorrangig der Erholungs- und Freizeitfunktion zu widmen.

3. Weitere Verfahrensschritte

Nach der Billigung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ und der Behandlung des städtebaulichen Vertrags im nicht öffentlichen Teil des Stadtplanungsausschusses wird nach Unterzeichnung des Vertrags die Veröffentlichung durchgeführt. Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden.
Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

4. Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Es kommen jedoch Kosten auf die Stadt Nürnberg zu, unter anderem in Form der Bereitstellung für die benötigten externen Ausgleichsflächen.
Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor.

Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch die Herstellung einer Geh- und Radwegverbindung östlich der geplanten Straßenbahntrasse, die sowohl als überörtliche Wegeverbindung als auch einer optimierten Erreichbarkeit der Straßenbahn Haltepunkte dient und daher nicht kausal aus der Planung abzuleiten ist. Die Kosten für die Herstellung dieser Wegeflächen (inkl. Planungskosten) belaufen sich auf ca. 259.000 Euro. Die Finanzierung ist hier noch nicht gesichert.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Sicherung und Herstellung externer Ausgleichsflächen für den Verlust von ca. 3.700 m² Sandmagerrasen (nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie einer Waldfläche i.S.d. BayWaldG von ca. 1,1 ha Größe. Die Stadt Nürnberg trägt die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotope und den Waldausgleich; im Gegenzug stellt der Investor einen multifunktional nutzbaren Stadtteilpark im Plangebiet auf seine Kosten her. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 310.000 Euro stehen im Rahmen des Kämmereipakets zur Verfügung. Zusätzlich sind hier für die nächsten acht Jahre insgesamt weitere 33.000 Euro (4.125 Euro/Jahr) für Unterhalt notwendig, die aus dem Budget des Referates III zur Verfügung stehen.

5. Zeitliche Umsetzung

Nach der Veröffentlichung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist geplant, den Bebauungsplan zügig zur Rechtsverbindlichkeit zu bringen. Durch den Investor ist eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.

6. Fazit

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll der Bebauungsplan Nr. 4652 gebilligt und anschließend veröffentlicht werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen die urbanen Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe und sozialer Infrastruktur zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug für eine im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Fläche geschaffen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4652 "INGOLSTÄDTER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnbeg und östlich der Brunecker Straße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4652 „INGOLSTÄDTER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der 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), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl.2024 I Nr. 153), 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 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 § 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. 4652

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Beipläne 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Das urbane Gebiet besteht aus den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 12

1.1. In den Gebieten MU 2 bis MU 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. In den Gebieten MU 1, MU 5 bis MU 12 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

1.3. In den Gebieten MU 5 und MU 8 sind im Erdgeschoss gebietsversorgende Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² je Betrieb zulässig.

1.4. In den Gebieten MU 1, MU 6 bis MU 12 sind ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnnutzungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.5. Im Gebiet MU 5 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.6. Im urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind.

Abweichend hiervon sind in den Gebieten MU 2.1.1, MU 2.2.1, MU 3.1.1 und MU 3.2. Diskotheken/ Tanzlokale allgemein zulässig.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“</u>

1.7. Das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ dient dem Wohnen sowie der Versorgung der benachbarten Quartiere mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen.

1.8. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ausschließlich im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.500 m²,
- Ein einzelner Einzelhandelsbetrieb im Einkaufszentrum darf eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter,
- Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe,
- Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Es sind nur nachfolgende nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment zulässig:
  - Arzneimittel,
  - Blumen,
  - Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel,
  - Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost,
  - Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf,
  - Zeitungen/ Zeitschriften,
  - Zooartikel - Tiernahrung und -pflegemittel.

1.9. Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. Im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Abweichend hiervon ist im Gebiet MU 5 eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 auch durch Platz- und Wegeflächen zulässig.

2.3. Im sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß 6.1 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. Bauweise

Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise „a“ gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen und Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig und dürfen die Baugrenzen maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Vordächer dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen ragen.

4.2. Balkone, welche der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, dürfen maximal 1,0 m über die Hauptfassadenfront auskragen und die Baugrenze maximal 1,0 m überschreiten. Sie müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m über der Geländeoberkante aufweisen. Angesetzte Balkone sind zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig.

4.3. Terrassen im Erdgeschoss dürfen die Baugrenzen maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4.4. Anlagen zur Tiefgaragenlüftung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).

5.2. Abweichend von 5.1 gelten die im Beiplan 3 - Abstandsflächen - festgesetzten Abstandsflächentiefen.

6. Nebenanlagen

6.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung,
- das Abstellen von Fahrrädern in nicht überdachter Bauweise,
- Aufstellflächen von Müllbehältern und nur zur Bereitstellung am Abholtag,
- die Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Abweichend sind für das Sondergebiet sowie das Gebiet MU 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen für Aufstellflächen von Müllbehältern nicht zulässig.

6.2. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind eingangsnah in die Erdgeschosse oder Untergeschosse der Gebäude zu integrieren.

7. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Fahrradabstellplätze

7.1. Im urbanen Gebiet und im sonstigen Sondergebiet sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind unter Einhaltung der GRZ auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig. Eine Unterbauung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „G+R (E)“ ist zulässig.

7.2. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge und Rampen sind nur in die Gebäude integriert zulässig.

7.3. Abweichend zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 01.08.2024 (Amtsblatt S. 271) wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt:

<u>Kraftfahrzeugstellplätze</u>

- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m² sind maximal 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m² sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für bei ihrem Erstbezug geförderte Mietwohnungen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.
- Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, Läden, Verkaufsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und gewerblichen Anlagen sind maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl zulässig.

<u>Fahrradabstellplätze</u>

Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb von Gebäuden oder Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ebenerdig oder über Rampen bzw. gut zugängige, verkehrssichere Treppen mit Rampen zu erreichen sein. Fahrradabstellplätze in Untergeschossen und Tiefgaragen müssen über eine eigene Fahrradrampe erschlossen werden.

Davon abweichend dürfen bis zu 20 % der notwendigen Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude, ebenerdig in überdachter Bauweise hergestellt werden.

7.4. Ergänzend zu den erforderlichen KFZ-Stellplätzen gemäß 7.3. ist im sonstigen Sondergebiet die Errichtung von maximal 175 Kraftfahrzeugstellplätzen als Quartiersgarage zulässig.

8. Soziale Wohnraumförderung

Im Gebiet MU 1 sind 58 %,im Gebiet MU 5 58 %, im Gebiet MU 12 58 % und im sonstigen Sondergebiet 30 % der Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünordnung

Begrünung unbebauter Flächen

10.1. Die nicht bebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten.

10.2. Im urbanen Gebiet und im Sondergebiet ist die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume entsprechend den im Planteil hinweislich dargestellten zu pflanzenden Einzelbäumen vorzusehen und beträgt jeweils:

- Gebiet MU 1 – mindestens 5 Bäume
- Gebiet MU 2.1.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.1.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.2.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 2.2.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.1.1 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.1.2 – mindestens 2 Bäume
- Gebiet MU 3.2 – mindestens 3 Bäume
- Gebiet MU 4.1 – mindestens 12 Bäume
- Gebiet MU 4.2 – mindestens 3 Bäume
- Gebiet MU 5 – mindestens 5 Bäume
- Gebiet MU 6 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 7 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 8 – mindestens 9 Bäume
- Gebiet MU 9 – mindestens 8 Bäume
- Gebiet MU 10 – mindestens 7 Bäume
- Gebiet MU 11 – mindestens 7 Bäume
- Gebiet MU 12 – mindestens 6 Bäume
- Sondergebiet – mindestens 5 Bäume

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

10.3. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist eine Höhe von 80-100 cm. Bei Abgängigkeit von Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind diese durch eine standortgerechte Bepflanzung mit mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

10.4. 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. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare

Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

10.5. Nicht oder geringfügig bepflanzte Schottergärten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und/ oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Trafoanlagen

10.6. Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen.

Vorgärten

10.7. Vorgärten, soweit sie nicht für Nebenanlagen gemäß Nr. 6.1 genutzt werden, sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Vorgarten ist der Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche.

Zwischen befestigten, ebenerdigen Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden. Ausgenommen sind hiervon Zuwegungen und Zufahrten.

Versickerungsfähige Beläge

10.8. Ebenerdige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

10.9. Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Gehwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden oder mit solchen kombinierbar sind. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Tiefgaragenüberdeckung

10.10. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

10.11. Es sind mindestens 126 Bäume, im Planteil hinweislich dargestellt, zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, müssen diese möglichst ortsnah erfolgen. Es sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zu verwenden. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Pflanzabstand im Rhythmus von 12-15 m anzustreben. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah vom abgängigen Baum entfernt, in der jeweiligen Verkehrsfläche vorzunehmen.

Wurzelraum zu pflanzender Bäume

10.12. 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. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

Fassadenbegrünung

10.13. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen und baulich nicht geschlossene Fassaden, Außenwände von Nebenanlagen über 2 m Höhe, sind mit Spalier- oder Klettergehölzen flächig zu begrünen. Einhausungen von Müll- und Abfallbehältern o.ä. Anlagen über 2 m Höhe sind mit hochwachsenden Gehölzen oder Klettergehölzen wirksam einzugrünen. Dies gilt nicht für Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten.

10.14. Mindestens alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. 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. Fassadenbegrünungen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Sofern an Fassadenabschnitten Anlagen zur solaren Energienutzung zum Einsatz kommen, besteht in diesen Abschnitten keine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung.

Dachbegrünung

10.15. Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Dachflächen sind mit einer standortgerechten Sedum-/ Gräser-/ Kräutermischung anzusäen und/ oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

10.16. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern.

10.17. Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.18. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 10 Bäume – im Plan hinweislich dargestellt - zu pflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen und Einfriedungen der Fläche sind nicht zulässig. Eine Unterbauung dieser Fläche ist zulässig. Eine Versiegelung durch Wege und Plätze ist auf bis zu 20 % der Fläche zulässig.

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.19. Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind naturnahe Gehölzbestände aus gebietsheimischen Pflanzenarten zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Zu erhaltende Bäume

10.20. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

Abgängige Bäume auf öffentlichem Grund sind durch standortgerechte Laubbaumpflanzungen der mindestens derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage vorzunehmen.

Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m vor Beeinträchtigung mit Ausnahme der Kampfmittelerprobung freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wurzeln zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

10.21. In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind je 200 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die im Planteil festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen sowie die hinweislich dargestellten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

10.22. In der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sind je 400 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Geh- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage -

10.23. In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage – ist, entsprechend der im Planteil hinweislichen Darstellung, ein Hauptweg für den kombinierten Geh- und Radwegeverkehr in Nord-Südrichtung des Parks entlang des Bolzplatzes und betreuten Aktivspielplatzes mit einer Breite von 5,0 m herzustellen.

11. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

11.1. Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden und großflächigen Glasflächen sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder durch die Wahl von Glas mit flächigen, außenseitigen Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad). In beiden Fällen sind Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) zu verwenden.

11.2. Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden (z.B. Natriumniederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

Grundrissgestaltung

12.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im Gebiet MU 12, bei Anordnung von Wohnungen entlang der zeichnerisch festgesetzten Fassadenseite mit erforderlicher Grundrissgestaltung, je Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite auszurichten. Als lärmabgewandt gelten dabei Fassaden, an welchen ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.

Passive Schallschutzmaßnahmen

12.2. Bei der Errichtung und der wesentlichen Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den im Planteil ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

Belüftung von Aufenthaltsräumen

12.3. Es ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten 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.

Vorstehender Satz 1 gilt nicht, soweit im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird und somit der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

12.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass in diesen Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet.

Vorstehender Satz gilt nicht, soweit im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau mit Fenstern realisierte Baukörper oder aktive Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen erzielt wird, welche eine Einhaltung des Beurteilungspegels im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 62 dB(A) in baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen gewährleistet.

Von vorstehender Regelung ausgenommen sind auch Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, welcher gegenüber den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Schutz vor Gewerbelärm

Grundrissgestaltung

12.5. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den im Planteil gekennzeichneten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten nicht zulässig. Ausnahmen 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 eingehalten wird.

Vorstehender Satz gilt nicht, soweit im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird und somit der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts vor den Fenstern eingehalten wird.

Tiefgaragenzufahrten

12.6. Die Rampen von Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet sind innenseitig an den Seitenwänden und im Deckenbereich ab 1,0 m Höhe absorbierend mit einem hohen Absorptionsgrad αp ≥ 0,8 bei 500 Hz zu bekleiden.

13. Höhenlage

13.1. Abgrabungen sind auf den im Beiplan 1 - Abgrabungen - farblich gekennzeichneten Flächen in dem Umfang zulässig, der der Beseitigung von Bodenverunreinigungen und anthropogenen Auffüllungen dient, die der Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen oder deren Entfernung zur Umsetzung der festgesetzten Nutzungen zweckmäßig ist. Die Zulässigkeit der Abgrabungen endet mit dem Beginn der Hochbauarbeiten in dem jeweiligen Baugebiet, bzw. mit Beginn der Herstellungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

13.2. Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenkoten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen (+/- 0,25 m) sind zulässig. Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist höhengleich an die angrenzenden Erschließungsstraßen herzustellen.

13.3. Aufschüttungen sind zulässig:

- zur Herstellung der festgesetzten Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen
- zur Gestaltung von Außenspielflächen (insbesondere Kindertagesstätten) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
- zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen,
- zur Gestaltung der privaten, straßenabgewandten Freiflächen (Innenhofbereiche) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

14.2. Nebenanlagen sind mit einer Höhe bis 2,5 m zulässig.

14.3. Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen, einschließlich zugehöriger Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen, Sonnenschutzmaßnahmen für Dachterrassen sowie technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf Flachdächern sind mit einer Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf die Oberkante der Dachhaut zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Grundfläche aller technischen Dachaufbauten/ technischen Anlagen darf maximal 25 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

Technische Dachaufbauten und technische Anlagen, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante der Dachhaut sind, sind blickdicht einzuhausen und zu begrünen. Von der Einhausung sind ausgenommen:

- Schornsteine,
- Ansaug- und Abluftrohre, sowie lüftungstechnische Anlagen,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie,
- Antennen- und Satellitenanlagen,
- sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

Abweichend hiervon dürfen die Aufbauten und Einrichtungen auf Dächern in den Gebieten MU 2 bis MU 5 bis zu 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

14.4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

15. Einfriedungen/ Einfriedende Maßnahmen

Urbanes Gebiet

15.1. Einfriedungen sind in allen Gebieten mit Ausnahme der Gebiete MU 5 und MU 11 an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Fläche zulässig.

15.2. Im MU 5 sind Einfriedungen nicht - auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

15.3. Im MU 11 sind Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche erst ab einem Gebäudeabstand von 7 m, an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

15.4. In Blockinnenbereichen sind Einfriedungen nur zur Abgrenzung der Außenbereiche sozialer Einrichtungen und privater Freibereiche zulässig.

15.5. Einfriedungen sind nur in Form von sichtdurchlässigen, vertikalen Zäunen (auch in Kombination mit Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne durchlaufende Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

15.6. Mauern an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig und nur, soweit sie zur Abfangung von Höhenunterschieden erforderlich sind.

15.7. In Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedungen nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet

15.8. Einfriedungen sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

16. Werbeanlagen

16.1. Abweichend zur Satzung der Stadt Nürnberg über die Werbeanlagen (WerbeanlagenS-WaS) in der Fassung vom 06.04.2009 (Amtsblatt S. 133), zuletzt geändert durch Satzung vom 03.08.2012 (Amtsblatt S. 258) wird Folgendes festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.
- Die Errichtung von Fahnenmasten, Pylonen oder Werbestellen ist mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Beleuchtung von Werbeanlagen

16.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen, ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein und darf nur auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten beleuchtet werden oder dorthin leuchten. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

16.3. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

16.4. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

16.5. Werbeanlagen mit bewegten Inhalten, ruckartigen, blinkenden und flimmernden oder flackernden Animationen sowie Störer sind unzulässig. Das Abspielen von Filmen oder Filmsequenzen sowie das Verwenden von Audiomedien ist nicht gestattet.

§ 3

Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, "Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal" Zimmer Nr. 105, 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.

Ausgleichsmaßnahme Sandmagerrasen

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich unvermeidbaren Verlusts von 3.711 m² gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen (hier: Sandmagerrasen) erfolgt auf dem Flurstück Nr. 882, Gemarkung Fernabrünst, in der Gemeinde Großhabersdorf auf einer Flächengröße von 7.083 m² eine Neuanlage von Sandmagerrasen durch Vegetations- oder Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen. Die Fläche wird entwickelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme Wald

Zum Ausgleich des im Geltungsbereich unvermeidbaren Verlusts von 10.800 m² gem. Art. 2 BayWaldG eingestuften Waldflächen erfolgt auf dem Flurstück Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg, in der Gemeinde Marloffstein die Neubegründung eines naturnahen Waldbestands durch Erstaufforstung im Umfang von 11.000 m². Der Bestand wird vornehmlich aus gebietsheimischen Laubbaumarten aufgebaut. Baumarten, die unter Berücksichtigung des Klimawandels als zukunftsfähig anzusehen sind, werden beigemischt. An den Rändern wird ein gestufter Waldmantel entwickelt. Die Ersatzaufforstung erfolgt spätestens drei Jahre nach Beginn des Eingriffs im Geltungsbereich.

Ausgleichsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF 2)

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden auf dem Flurstück Nr. 547/0, Gemarkung Gibitzenhof im Stadtgebiet Nürnberg, als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 42 Ersatzkästen (28 Fledermauskästen, 14 Nistkästen) angebracht. Diese Kästen sind mindestens 20 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Rechtlich ist diese Maßnahme durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und den Bayerischen Staatsforsten sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (FCS 1)

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, werden auf externen Waldflächen im Gemeindegebiet Schwarzenbruck (Flurstücke Nr. 237/0, 237/4, 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 239/0, 240/0, 244/0, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 248/0 und 249/2 der Gemarkung Schwarzenbruck) Ersatzlebensräume für Zauneidechsen geschaffen (artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme). Die Flächen für die Maßnahme sind mindestens 20 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Rechtlich ist diese Maßnahme durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4652

„INGOLSTÄDTER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

Stand: Oktober 2024



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4652
„INGOLSTÄDTER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 6

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 6

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 9

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 14

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 19

I.4.1. MODUL II – BEBAUUNGSPLAN NR. 4652 „INGOLSTÄDTER STRASSE“ 21

I.4.2. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 21

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 25

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 31

I.4.5. VERSORGUNG 31

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 33

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 39

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 45

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 45

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 49

I.5.3. BAUWEISE 51

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / BALKONE 51

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 52

I.5.6. NEBENANLAGEN 55

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 55

I.5.8. TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN, STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE 57

I.5.9. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG 59

I.5.10. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 59

I.5.11. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 60

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 60

I.5.13. GRÜNORDNUNG / ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 60

I.5.14. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 64
I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 67
I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 69
I.5.17. BEHEIZUNG 70
I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG 70
I.5.19. HÖHENLAGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN 73
I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 76
I.5.21. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN 76
I.5.22. WERBEANLAGEN 77
I.5.23. KENNZEICHNUNGEN/ HINWEISE 78

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 79

I.7. BETEILIGUNGEN 83
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 83
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 84
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 84
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 84

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 85

I.9. KOSTEN 85

II. UMWELTBERICHT (STAND 30.OKTOBER 2024) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

Qualifizierter Baumbestandsplan (Nord- und Südteil); Stand: 30.09.2024, WGF Landschaft GmbH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht zum nutzungsbezogenen Kampfmittelräumkonzept 13
Abbildung 2: Vorhandenes Planungsrecht Stand Juli 2024, © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt 16
Abbildung 3: Erschließungskonzept für das Modul II / BBP Nr. 4652 26
Abbildung 4: Parkplanung für Modul II, Stand 07/2024 33
Abbildung 5: Einwirkung des Verkehrslärms auf den Park auf 2 m Höhe 41
Abbildung 6: Schalltechnische Situation mit Schallschutzwand (gelbe Linie) und ohne Schallschutzwand 42
Abbildung 7: Beiplan 3 zum BP Nr. 4562 - Abstandsflächen; 53
Abbildung 8: Analyse Abstandsflächensituation Bereich Ingolstädter Straße 54
Abbildung 9: Analyse Abstandsflächensituation – Bereich MU 10-MU 11 55
Abbildung 10: Höchster Beurteilungspegel an der Fassade des Gebiets MU 12 im Nachtzeitraum in dB(A) 71
Abbildung 11: Flächen mit Genehmigung zur Abgrabung 75

IV. QUELLEN

BERNARD GRUPPE: Bericht zum Verkehrs- und Erschließungskonzept Nürnberg Lichtenreuth, Modul II; Stand: 09.06.2022

BERNARD GRUPPE: Stellungnahme zum Verkehrs- und Erschließungskonzept Nürnberg Südbahnhof - Modul II; Stand: 21.09.2023

CAMPUS Ingenieursgesellschaft mbH: Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Stand: 05.10.2017

CAMPUS Ingenieursgesellschaft mbH: Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung; Stand: 06.12.2016

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 in Nürnberg Lichtenreuth; Stand: 15.11.2023

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten Summation Bebauungspläne Nr. 4652 und Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth; Stand: 01.11.2023

IB HAUSLADEN: Potenzialanalyse für den städtebaulichen Wettbewerb auf dem Areal der Aurelis Real Estate in Nürnberg; Stand: 16.06.2014

MULL UND PARTNER Ingenieursgesellschaft: Gutachten zur Versickerung; Stand: 25.07.2013

MULL UND PARTNER Ingenieursgesellschaft: Zusatz zum Gutachten zur Versickerung; Stand: 20.01.2014

MÜLLER-BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm; Bericht Nr. M154002/11; Stand: 18.01.2024

MÜLLER-BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm sowie zu den Sport- und Freizeitanlagen; Bericht Nr. M154002/12; Stand: 26.01.2024

STANDORT & KOMMUNE: Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth; Stand: August 2019

WGF Landschaft GmbH: Zweite Erweiterung der externen Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck – Maßnahmenbeschreibung und Monitoring; Stand: 28.10.2022.

WGF Landschaft GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“; Stand: 30.10.2024

WGF Landschaft GmbH: Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen – Besonders erhaltenswerte Biotopstrukturen; Stand: 24.05.2024.

„INGOLSTÄDTER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 liegt im Südosten des Stadtgebietes (Areal des ehemaligen Südbahnhofs) und umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha. Das Gebiet befindet sich südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich des künftigen Standorts der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße.

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist der Rahmenplan für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“, welcher im Stadtplanungsausschluss (AfS) am 22.09.2016 beschlossen wurde. Der Rahmenplan wiederum ist die Fortführung des Siegerentwurfs des Büros West 8, Rotterdam, des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Gesamtgebiet, welcher im Jahr 2015 stattgefunden hat. Für die Gesamtentwicklung des Gebietes und somit zur Umsetzung des Rahmenplans bzw. Wettbewerbsergebnisses wurde am 24.04.2016 der Bebauungsplan (BP) Nr. 4600 „Brunecker Straße“ eingeleitet und die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zu diesem Rahmenplan bzw. teilweise bereits zum Wettbewerb wurden Gutachten zu den Themen Lärmschutz, Artenschutz, Boden/Altlasten, Versickerung, Verkehr und Energieversorgung erarbeitet. Ebenfalls liegt zum Gesamtgebiet eine 1. Fassung des Umweltberichts vor. Die Umsetzung des Rahmenplans und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sollen durch eigenständige Bebauungspläne erfolgen, welche aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4600 herausgelöst werden. Mit Beschluss des AfS vom 19.07.2018 wurde beschlossen, für die Module IIIa, IIIb und IV des Gesamtgebietes eine universitäre Nutzung vorzusehen. Der erste Bebauungsplan für das Areal ist der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, welcher das s.g. Modul I und den naturnahen Bereich im Süden des Gebietes umfasst. Dieser Bebauungsplan wurde im AfS am 19.09.2019 als Satzung beschlossen und befindet sich bereits in der Realisierung.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt. Mit der Weiterentwicklung der geplanten Nutzungen von Gewerbe zu urbanem Gebiet mit Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Norden finden sich die Grundzüge der Planung im Bereich des Modul II – auch im Hinblick auf Erschließung, Grünflächenanteil und Bebauungsdichte – im vorliegenden Bebauungsplan Entwurf wieder. Daher ist bei der Aufstellung des BP Nr. 4652 eine erneute Durchführung dieser Verfahrensschritte nicht erforderlich.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Hauptziel der Gesamtentwicklung des Gebietes ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Südbahnhofs, welcher inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brachliegt. Es soll somit eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Der Fokus im zweiten Bebauungsplan (BP Nr. 4652) der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ (BP Nr. 4600) liegt auf der Entwicklung eines urbanen und somit gemischten Stadtquartiers mit 13 Teilgebieten. Grundsätzlich soll im urbanen Gebiet eine Blockrandbebauung mit prägenden städtebaulichen Hochpunkten vorgesehen werden. Entsprechend dem Charakter eines urbanen Gebietes ist hier eine Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorgesehen. Weiterhin ist ein zentraler Bestandteil des Geltungsbereiches der östliche Teilbereich des neuen Stadtteilparks, dessen westlicher Teil bereits im ersten Bebauungsplan (BP Nr. 4635) enthalten ist. Dieser neue Stadtteilpark soll zum einen die Aufenthalts- und Lebensqualität für das neue Areal steigern

und zum anderen als übergeordnete Grün- und Freiraumverbindung den Lückenschluss zwischen Hasenbuck und Dutzendteich schließen. Darüber hinaus ist das Erreichen einer sozialen Durchmischung ein weiteres Ziel des Bebauungsplans, welches durch einen Mindestanteil geförderten Wohnungsbaus (maßgeblich im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 4652 geregelt) erreicht werden soll.

Der BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ ist die weiterführende Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 2015. Die Ziele des Bebauungsplans entsprachen dabei nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, welcher für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche sowie Verkehrsfläche/ Bahnanlage darstellte. Entsprechend wurde die Änderung 8b des FNP/LP für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße durchgeführt, welche durch Beschluss des Stadtrates in der Sitzung vom 27.04.2022 festgestellt und mit Bescheid vom 04.11.2022 von der Regierung von Mittelfranken genehmigt wurde. Die FNP Änderung ist seit dem 21.12.2022 wirksam.

Im Geltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Gebiet, welches dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgt, zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist dies durch die vorgesehene urbane Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistungen/Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur) in Kombination mit einer sehr guten öffentlichen Erschließung möglich. Das urbane Quartier wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen derart gegliedert, dass im Norden und Nordosten, also den Bereichen mit der größten Lärmvorbelastung im Geltungsbereich, die gewerblichen Schwerpunkte verortet werden. Im zentralen und südlichen Bereich des Gebietes in Richtung Park soll der Schwerpunkt in der Schaffung von Wohnraum liegen.
Im Bereich der geplanten Straßenbahnhaltestelle am Westrand des Gebietes ist Einzelhandelsnutzung vorgesehen, welche zusammen mit dem gegenüberliegenden Einzelhandel im Modul I die Versorgung des Gebietes übernehmen soll. Im Geltungsbereich sind weiterhin zwei Kindertagesstätten in integrierter Bauweise (in Kombination mit gefördertem Wohnen) vorgesehen.
Entlang des zentralen Parks (Ost-West-Verbindung) sowie durch den Park (Nord-Süd-Verbindung) verlaufen die Hauptachsen des Fuß- und Radwegeverkehrs. Im Westen des Gebietes, parallel zur Brunecker Straße, ist eine Straßenbahnhaltestelle vorgesehen, welche im Kontext der Fortführung der Straßenbahnlinie 7 für eine verbesserte Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) geplant wird. Diese Fortführung wird im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens in einem separaten Verfahren umgesetzt.
Insgesamt wird im Geltungsbereich eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) angestrebt. Hierzu werden neben der angeführten guten ÖPNV-Anbindung, dem Vorsehen von Mobilitätsstandorten (mit Carsharing-Angebot) sowie der Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes auch die öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze wesentlich reduziert.
Das Niederschlagswasser des gesamten Geltungsbereiches wird ortsnah im Gebiet versickert, so dass hier keinerlei Einleitung in das städtische Kanalnetz erforderlich wird.

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 des ehemaligen Südbahnhofs gehört zu den größeren Bahnkonversionsflächen im Stadtgebiet. 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 %. 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. Ein Aufwärtstrend war aber auch für das Jahr 2023 festzustellen, in dem die Bevölkerung Nürnbergs mit 3.311 Personen erneut um 0,6 % gewachsen ist. Nürnberg verzeichnete damit 2023 so viele 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 kann mit den geplanten Wohneinheiten die derzeit und auch künftig zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet mit einer guten Nähe und Anbindung zum Stadtzentrum bedient und gemildert werden. Weiterhin können erforderliche gewerbliche Bauflächen in städtebaulich integrierter sowie gut erreichbarer Lage geschaffen werden. Insbesondere ist diese Entwicklung durch die Reaktivierung einer Gewerbe-/Bahnfläche (Konversion) und nicht durch Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich möglich. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ werden öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten sowie Nahversorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz vorgesehen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ liegt im südlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Gibitzenhof und umfasst die Flächen südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich des Moduls IV und östlich der Brunecker Straße. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 17,8 ha. Der Geltungsbereich liegt höhentechnisch in einem Bereich von 321 m üNHN bis 324 m üNHN. Dabei ist der Geltungsbereich im Bereich der Brunecker Straße am höchsten und fällt nach Osten in Richtung der Münchener Straße. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen liegt das Gelände aufgrund der bereits erfolgten Gleisrückbauten knapp 0,5 m tiefer.
Der Geltungsbereich des BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gibitzenhof vollständig: 466/317; 466/862; 466/863; 466/864 und 466/865 sowie folgende Flurstücke in der Gemarkung Gibitzenhof teilweise: 456; 456/7; 466/163; 466/282; 467/82; 467/216; 467/217, 467/218, 467/219 und 501/2.

Der Großteil der Flächen ist im Besitz des Investors. Teilflächen im Bereich der Münchener Straße und der Ingolstädter Straße sind im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Großteil des Geltungsbereiches liegt brach und wird gegenwärtig nicht mehr aktiv genutzt. Die Eisenbahnanlagen wurden vollständig entwidmet. In vielen Bereichen wurden bereits ehemalige Bahngleisanlagen sowie Gebäude und Hallen vergangener Gewerbe-/Bahnnutzungen rückgebaut.
Alle verbleibenden Gebäude (ehemalige Gewerbehallen und kleinere Bürogebäude) im Geltungsbereich werden im Zuge der Maßnahmen zur Baulandvorbereitung (insbesondere bei der Entfernung von Bodenbelastungen und -auffüllungen) abgerissen.

Im Norden grenzt eine Einzelhandelsnutzung (Möbelhaus) mit Markt, Parkplatz und Lagerhaus an den Geltungsbereich. Diese Nutzung ist durch massive Gewerbebauten mit Flachdächern geprägt.

Im Nordwesten liegt die „Hasenbucksiedlung“. Diese zeichnet sich durch eine kleinteilige Wohn- und Siedlungsstruktur verschiedener Baugenossenschaften aus und umfasst ca. 4.000 Einwohner. Von der Frankenstraße her begann ab 1911 die Bebauung des Hasenbucks mit Wohnbauten der Staatseisenbahnverwaltung und der Verkehrsverwaltung. Im Jahr 1927 war Baubeginn für die Siedlung Hasenbuck der Baugenossenschaft des Reichsverbandes deutscher Kriegsgeschädigter und auch während der NS-Zeit wuchs die Siedlung weiter. Für den Bereich Ingolstädter Straße / Gerberstraße (südwestlich der Nerzstraße) liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 3809) vor. Überwiegend zeichnet sich der Hasenbuck durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Geschosswohnungsbau aus. Am südlichen Rand des Hasenbucks (im Übergang zum Geltungsbereich) wird die Bebauung dann in Teilbereichen mit einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung lockerer.

Östlich grenzt die Münchener Straße (B8), als zentrale und wichtige südliche Einfallstraße, an den Geltungsbereich an. Die Münchener Straße wird beidseits von sehr markanten Gehölzbeständen eingefasst, die sich auch im Randbereich in den Geltungsbereich erstrecken.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich das Modul IV an, für welches eine universitäre Nutzung sowie mit Einleitungsbeschluss des Stadtrates vom 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg" vorgesehen ist.

Westlich befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, welcher das Modul I und den Bereich „Lichtenreuth naturnah“ des Gesamtgebietes Brunecker Straße umfasst.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Geltungsbereich wird derzeit von Norden über die Ingolstädter Straße erschlossen, welche nach Osten weiterführend in die Münchener Straße anbindet. In der Vergangenheit wurde der Geltungsbereich grundsätzlich auch von Westen über die Brunecker Straße erschlossen.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Die nächste U-Bahnhaltestelle ist die Station „Hasenbuck“ (ca. 700 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt). Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Tristanstraße“ befindet sich ca. 400 m nördlich in der Frankenstraße. Die nächste Bushaltestelle (Linie 53 und 92/93) liegt in der Münchener Straße und ist ca. 200 m entfernt.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Geltungsbereich ist derzeit fuß- und radwegetechnisch nicht erschlossen und ebenfalls ist keine Vernetzung mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg gegeben.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Aktuell erfolgt die Versorgung der bestehenden Gebiete durch den bestehenden Vollsortimenter an der Ingolstädter Straße und den Discounter (ca. 450 m entfernt) in der Katzwanger Straße. Im Modul I (BP 4635) ist ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel vorgesehen. An sozialen Einrichtungen befindet sich an der Ecke Tiroler Straße/ Ingolstädter Straße eine Kindertagesstätte der Rummelsberger Diakonie und am Fuß des Hasenbuck Ingolstädter Straße/ Ecke Nerzstraße ein Kindergarten der Luther Kirche sowie der Jugendtreff Hasenbuck. Die nächstgelegene bestehende Grund- und Mittelschule ist die Sperberschule, welche ca. 900 m nördlich im Stadtteil Hummelstein liegt. Die nächsten Gymnasien sind die Bertolt-Brecht-Schule in Langwasser sowie das Martin-Behaim-Gymnasium und das Neue Gymnasium nördlich der Meistersingerhalle (ca. 1.500 m entfernt). Im Modul I (BP 4635) werden zwei Kindertagesstätten sowie eine neue Grundschule vorgesehen.

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

Das Gelände ist stark durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung und die vorliegenden sandigen Bodenverhältnisse geprägt. Es besteht ein Nebeneinander großflächiger vegetationsfreier Flächen (Gebäude, versiegelte Frei- und Verkehrsflächen) und eine große Vielfalt an Vegetationsbeständen, die einer hohen natürlichen Dynamik unterliegen. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen und der stetige Wechsel gewerblicher Nutzungen auf der Fläche die Vegetationsstrukturen auf den unversiegelten Flächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich bis zum Rückbau der Gleise die Anlagen zur Güterverladung. Mehrere parallel angeordnete Gleisstränge, zwischen denen gepflasterte Zufahrtsflächen lagen, dienten dem Güterumschlag von der Schiene auf die Straße und umgekehrt. An den Rändern des Gleisstrangs sowie auf Gleiszwischenflächen gab es Gehölzaufwuchs und unbefestigte, bewachsende Bereiche. Die einzigen größeren unbefestigten Flächen waren Gehölzbestände am Rand zur Münchner Straße und eine daran angrenzende Kleingartenanlage. Über 80 % des Geltungsbereichs waren bis zum Beginn der Rückbaumaßnahmen versiegelt.
Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen und der Fauna im Geltungsbereich, welche 2019 aktualisiert wurde. Es wurden die Biotop- und

Nutzungstypen aufgenommen und den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung zugeordnet. Als Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG wurden Sandmagerrasen auf etwa 3.700 m² Fläche erfasst. Die übrigen Freiflächen weisen überwiegend trockene, teils artenreiche Ruderalfluren auf. Diese Offenlandstrukturen sind meist in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Auf mehreren Teilflächen sind Gehölzbestände und Einzelbäume vorhanden. Entlang der Münchener Straße reichen die prägenden erhaltenswerten Baumbestände im Randbereich in den Geltungsbereich hinein. Im Gebiet verstreut stocken einzelne alte und sehr markante Eichen. Darüber hinaus gibt es weiteren Baumbestand, v.a. entlang ehemaliger Gleise. Im Westen des Geltungsbereiches besteht ein junges Wäldchen, das überwiegend aus Birken besteht. Es ist nach Rückbau früherer Nutzflächen durch Sukzession entstanden und besitzt mittlerweile eine Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes. Die Baum- und Gehölzbestände sind im qualifizierten Baumbestandsplan (WGF Landschaft GmbH, Stand September 2024) aufgenommen und hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit bewertet.
Die Untersuchung der Fauna umfasste die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Heuschrecken sowie Tag- und Nachtfalter und Libellen. Eine Erstaufnahme der Tiergruppen erfolgte 2015, faunistische Nacherfassungen erfolgten zwischen 2019 und 2022. Eine besondere Bedeutung hat der Geltungsbereich als Lebensraum für die Zauneidechse und für verschiedene, teils seltene, Heuschreckenarten. Es wurden des Weiteren neben häufig vorkommenden auch vereinzelt seltene Vogelarten im Geltungsbereich und acht Fledermausarten nachgewiesen.
Hinsichtlich des Landschaftsbilds und der Erholung hat der Geltungsbereich überwiegend geringe Bedeutung, da es überwiegend nicht zugänglich ist und keine gestalterischen Qualitäten aufweist. Auszunehmen sind die Baumbestände entlang der Münchener Straße und die Alt-Eichen; diese haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.
Detaillierte Beschreibungen und Bewertungen der Bestandsaufnahmen des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

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

Altlasten

Durch die Vornutzung des gesamten Areals mit gewerblichen Nutzungen sowie Bahnnutzungen sind umfangreiche Bodenbelastungen vorhanden. So stehen im Geltungsbereich flächig anthropogene Auffüllungen mit Sand / sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen an. Die Mächtigkeiten dieser Auffüllungen reichen dabei bis 5 m und liegen im Mittel bei ca. 1 m. Bei diesen Auffüllungen handelt es sich nicht um Altlasten im eigentlichen Sinne, aber um Auffüllungen, welche im Zuge einer Baufeldvorbereitung entfernt werden müssen. Das Auffüllungsmaterial weist allerdings großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf, bei welchen es sich im Wesentlichen um polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle (SM) handelt. In sehr begrenzten Teilbereichen liegen neben den abfallrechtlichen Belastungen des Auffüllungskörpers auch nutzungsbedingte Boden- / Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vor, die teilweise bereits saniert wurden bzw. derzeit noch saniert werden.

Die Schadstoffsituation auf dem Gesamtareal wurde in den letzten Jahren detailliert in einer GIS-basierten Datenbank erfasst, so dass die laterale und vertikale Verbreitung der einzelnen Schadstoffe /-gruppen detailliert bekannt ist.

Gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sind für Abtretungsflächen (d.h. für Erschließungsflächen, öffentliche Park- und Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen) als Standard sämtliche Auffüllungen und Einbauten zu entfernen. Die Umsetzung der Regelungen des Baulandbeschlusses, (die beim BP Nr. 4652 nur hilfsweise herangezogen werden, siehe hierzu I.3.3.3), bezüglich der Freimachung von Flächen ist jedoch im Geltungsbereich des BP 4652 nicht durchgängig möglich, da die Anwendung mit zu erhaltenden Gehölzflächen und Einzelbäumen kollidiert. Dies betrifft die erhaltenswerten Gehölzbestände am östlichen

Rand des Geltungsbereichs entlang der Münchener Straße sowie die erhaltenswerten Alt-Eichen. Bei einer Entfernung der Auffüllungen und Einbauten gemäß den Regelungen des Baulandbeschlusses wäre der angestrebte Erhalt nicht mehr möglich, was zu weiteren erheblichen Eingriffen führen würde. Infolgedessen soll von den Regelungen des Baulandbeschlusses in diesen Teilbereichen abgewichen werden.

Kampfmittel

Für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ wurde im Jahr 2013 (MULL & PARTNER) eine historisch genetische Rekonstruktion durchgeführt. Diese Kampfmitteluntersuchung ergab, dass das Gebiet nachweislich von Luftangriffen betroffen war und insgesamt erhöhter Kampfmittelverdacht, in Form von blindgegangener Abwurfmunition und möglichen Munitionsvergrabungen in Hohlformen, wie Stellungen und Bombentrichtern, besteht. Ein Großteil der Gebäudeschäden befand sich in Gleisnähe. Dabei sind starke Gebäudeschäden aufgrund der starken Zerstörung teilweise nicht von bombardierten Flächen zu unterscheiden. Viele Gebäude wurden vermutlich zeitnah nach ihrer Zerstörung wiederaufgebaut. Die heutige Geländeoberkante (GOK) entspricht weitestgehend der GOK von 1945. Ausnahmen stellen hierbei umgebaute und bereits sanierte Flächen dar. Hinweise auf Bodenkämpfe liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Gemäß Baulandbeschluss (siehe hierzu I.3.3.3) der Stadt Nürnberg - sowohl in der Fassung vom 05.02.2020 als auch in der vom 07.08.2023 - ist für Abtretungsflächen (d.h. für Erschließungsflächen, öffentliche Park- und Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen) als Standard Kampfmittelfreiheit vorgegeben. Zur Erfüllung dieses Standards ist eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung durchzuführen und eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit bei der Übergabe der Flächen an die Stadt durch einen Sachverständigen mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG vorzulegen.

Auf die Kampfmitteluntersuchung aus dem Jahr 2013 aufbauend wurde 2017 (CAMPUS) ein nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung erstellt, welches sich auf den Teilbereich „Abtretungsflächen“ bezieht. In diesem Konzept sind eine Vorgehensweise sowie die Räumungsziele und Maßnahmen zum Erreichen des Räumziels vor dem Hintergrund der zukünftig angestrebten Nutzung der jeweiligen Abtretungsflächen dargelegt. Räumziel ist dabei grundsätzlich der Gefährdungsausschluss bei der Freimachung, Sanierung und Herstellung sowie bei der Nutzung (einschließlich Pflege) der Flächen. Die Abtretungsflächen lassen sich dabei in Erschließungsflächen (Straßen / Plätze), öffentliche Park-/Grünflächen, Baumgräben, Kinderspielflächen und Ausgleichsflächen unterteilen. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung ergibt sich eine Aushubtiefe im Rahmen der Baufeldfreimachung und hierauf aufbauend ein konkretes Räumziel hinsichtlich Kampfmittel. Dies umfasst u.a. eine komplette Kampfmittelfreigabe (bspw. bei Kinderspielflächen) oder eine Kampfmittelfreigabe in bestimmte Tiefenbereiche (bspw. bis 1,5 m bei Baumgräben oder 0,6 m bei öffentlichen Park-/Grünflächen).

Unabhängig von eventuellen Abtretungsflächen ist im Zuge der Freimachung für alle Bodeneingriffe eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) anzuwenden.

Zukünftige Nutzung	Aushubtiefen im Rahmen der Baufeldfreimachung (bezogen auf die zukünftige GOK)	Räumziel	Maßnahmen zur Erreichen des Räumzieles
Erschließungsflächen (Straßen / Plätze)	1,0 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 1,5 m u. zukünftiger GOK (Spartenzone) - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 1,5, m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Öffentliche Park- / Grünflächen	0,3 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 0,6 m u. zukünftiger GOK - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 0,6 m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Baumgräben	1 – 1,5 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis 1,5 m u. zukünftiger GOK - Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 1,5, m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Kinderspielflächen	Durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit: 1 m	komplette Kampfmittelfreigabe (inkl. Abwurfmunition*)	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle, ggfs. weiterer Aushub bis zum vollflächigen Erreichen des Räumzieles
Ausgleichsfläche Teilraum 1 (Herstellung Offenlandbereiche / Ausgleichsflächen)	0,3 m + 0,1 m	- komplette Kampfmittelfreigabe bis in eine Tiefe von 0,3 m u. zukünftiger GOK Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition* für Bereiche > 0,3 m unter zukünftiger GOK	- Kontinuierliche baubegleitende kampfmitteltechnische Überwachung - vollflächige geophysikalische Sondierung der Aushubsohle (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Ausgleichsfläche Teilraum 2 Vorhandener Lebensraum für Offenlandarten	Rückbau technische Infrastruktur	Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition*	vollflächige geophysikalische Sondierung der Geländeoberfläche (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Betrifft in Modul II / BP 4652 den Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen	0 m (keine Maßnahmen)	Kampfmittelfreigabe für Abwurfmunition	- vollflächige geophysikalischen Sondierung der Geländeoberfläche - Hinweis: Unter dem Ansatz, dass keine Bodeneingriffe erfolgen, ist keine Kampfmittelfreigabe für Munition < 100 lbs möglich. - ggfs. Erarbeitung eines Detailräumkonzept auf Grundlage der Befunde der Freimessung

Trifft nicht auf Modul II bzw. BP Nr. 4652 zu

* Abwurfmunition: Munition, die aus einem Flugzeug abgeworfen wurde, Kaliber 100 lbs. (ca. 45 kg) und größer

Abbildung 1: Übersicht zum nutzungsbezogenen Kampfmittelräumkonzept
Quelle: CAMPUS, 2017

Ähnlich der Altlastensituation ist in den zu erhaltenden Bereichen keine vollständige Kampfmittelfreiheit möglich, da dies den angestrebten Erhalt nicht ermöglichen würde. Infolgedessen soll auch hierzu von den Regelungen des Baulandbeschlusses abgewichen werden.

Elektromagnetische Felder

Die Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn wurden im Hinblick auf den Schutz von Personen gutachterlich betrachtet (Müller-BBM, 2017). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass von der möglichen Straßenbahnstrecke elektromagnetische Felder ausgehen und auf den Geltungsbereich einwirken. Da das Bahnsystem mit Gleichspannung (750 V) betrieben wird, handelt es sich um Gleichfelder (beim elektrischen Feld) bzw. um sehr langsam veränderliche Felder (beim Magnetfeld).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) gibt zwar Grenzwerte für Gleichstromanlagen an, bezieht sich dabei aber ausdrücklich auf Anlagen mit Nennspannungen von 2000 V und mehr. Entsprechend können die hier zu beurteilenden Bahnanlagen danach nicht erfasst werden. Ersatzweise kann für eine Beurteilung die Europäische Ratsempfehlung 1999/519/EG verwendet werden, nach welcher Grenzwerte (ohne Einschränkung des Anwendungsbereichs) für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte genannt werden.

Betrachtet man die höchsten in der Nähe einer Straßenbahnstrecke auftretenden elektrischen und magnetischen Felder (1 m Abstand vom Fahrbahndraht bei der elektrischen Feldstärke und unmittelbar an der Gleisoberfläche bei der magnetischen Flussdichte) so liegen die Werte sehr weit unterhalb der Grenzwerte der Europäischen Ratsempfehlung.

Insgesamt zeigt sich somit, dass die im Umfeld der Bahnanlagen zu erwartenden Werte so weit unterhalb der Grenzwerte liegen, dass eine Diskussion über gesundheitliche Risiken im Zusammenhang mit den Bahnanlagen nicht erforderlich ist.

Lärm

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4652 wurden zwei Lärmgutachten (Verkehrslärm: Müller-BBM, Bericht Nr.: M154002/11, 18. Januar 2024; Gewerbelärm: Müller-BBM, Bericht Nr. M154002/12, 26. Januar 2024) erstellt, da sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm auf den Geltungsbereich einwirken. Weiterhin wurde das Thema Sport- und Freizeitlärm (Bestandteil des Gutachtens zum Gewerbelärm) betrachtet, wobei es hierbei lediglich um Geräusche von zukünftig im Geltungsbereich neu vorgesehenen Spiel- und Sportflächen geht und somit nicht um Vorbelastungen. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier kein diesbezüglicher Lärm auf den Geltungsbereich einwirkt.

Verkehrslärm

Der maßgebliche Straßenverkehrslärm, welcher auf den Geltungsbereich einwirkt, geht von der Münchener Straße und der Ingolstädter Straße aus. Neben diesen Lärmquellen von außen wurden im Gutachten auch die neuen Verkehrswege innerhalb des Gebietes mit Prognosewerten belegt und immissionstechnisch betrachtet. Die detaillierten Annahmen und Zahlen zu den berücksichtigten Verkehrswegen sind im Gutachten dargelegt.
Bei der Betrachtung des Schienenverkehrslärms wurden die geplante Straßenbahnlinie (im Westen an den Geltungsbereich angrenzend), die U-Bahn, der DB Railport sowie der Rangierbahnhof berücksichtigt.

Gewerbelärm

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die vielfältig bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches einbezogen. Dies umfasst insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Bahnnutzungen (mit DB Railport, DB Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle. Die einzelnen Geräuschemittenten mit den entsprechenden Emissionsansätzen sind im Gutachten detailliert dargelegt.

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 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).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung).

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).

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen).
- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (4.4 Radverkehr).

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).

Der Bebauungsplan Nr. 4652 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)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprachen nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006), so dass hier eine Änderung erforderlich war.

Diese Änderung 8b im Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße wurde am 27.10.2021 durch den Stadtrat gebilligt, im Amtsblatt Nr. 24 vom 24.11.2021 bekannt gemacht und vom 02.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der Stadtratssitzung vom 27.04.2022 erfolgte für die FNP-Änderung 8b der Feststellungsbeschluss. Die Unterlagen wurden der Regierung von Mittelfranken am 15.08.2022 zur Genehmigung vorgelegt, am 04.11.2022 mit Hinweisen genehmigt und ist seit dem 21.12.2022 wirksam. Die Regierung regt in ihren Hinweisen eine Bilanzierung des Gesamtareals an (Geltungsbereich BP 4600), um so die Einhaltung des Planungszieles 30 % Grünanteil zu belegen und beurteilen zu können. Zudem wird auf die überörtliche Bedeutung der Münchener Straße als Bundesfernstraße und die Wichtigkeit eines ungehinderten Verkehrsflusses hingewiesen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und schallschutztechnischer Belange seien im BP-Verfahren abzuarbeiten und ein umfassendes Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Alle Hinweise finden im Bebauungsplan Nr. 4652 sowie im auch von der Regierung empfohlenen städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 4652 ihren Niederschlag.

Entsprechend stellt der FNP nun für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teil gemischte Baufläche und im südlichen Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dar. Da diverse Grundstücke im Geltungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, enthält der FNP in den einzelnen Nutzflächen Kennzeichnungen, die auf weitergehende notwendige Untersuchungen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hinweisen sollen. Zudem wird ein vorhandenes und kartiertes Schutzgebiet/ -objekt nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (mit einer Fläche von < 3.000 m²) dargestellt.

Die angestrebten Festsetzungen des BP Nr. 4652 entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen FNP, so dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt ist.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

An den Geltungsbereich grenzt nördlich der Bebauungsplan Nr. 4444 (rechtsverbindlich) an. Der ebenfalls nördlich befindliche Bebauungsplan Nr. 4335 wurde eingeleitet, aber bisher nicht fortgeführt. Eine Überschneidung der Geltungsbereiche der oben angeführten Bebauungspläne mit dem BP Nr. 4652 liegt nicht vor. Westlich grenzt, nur von der Straßenbahntrasse unterbrochen, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4635 (Modul I der Gesamtentwicklung Brunecker Straße) an. Der Geltungsbereich umfasst bis auf Baulinienpläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB entlang der Ingolstädter Straße keine Bereiche, für welche Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht.

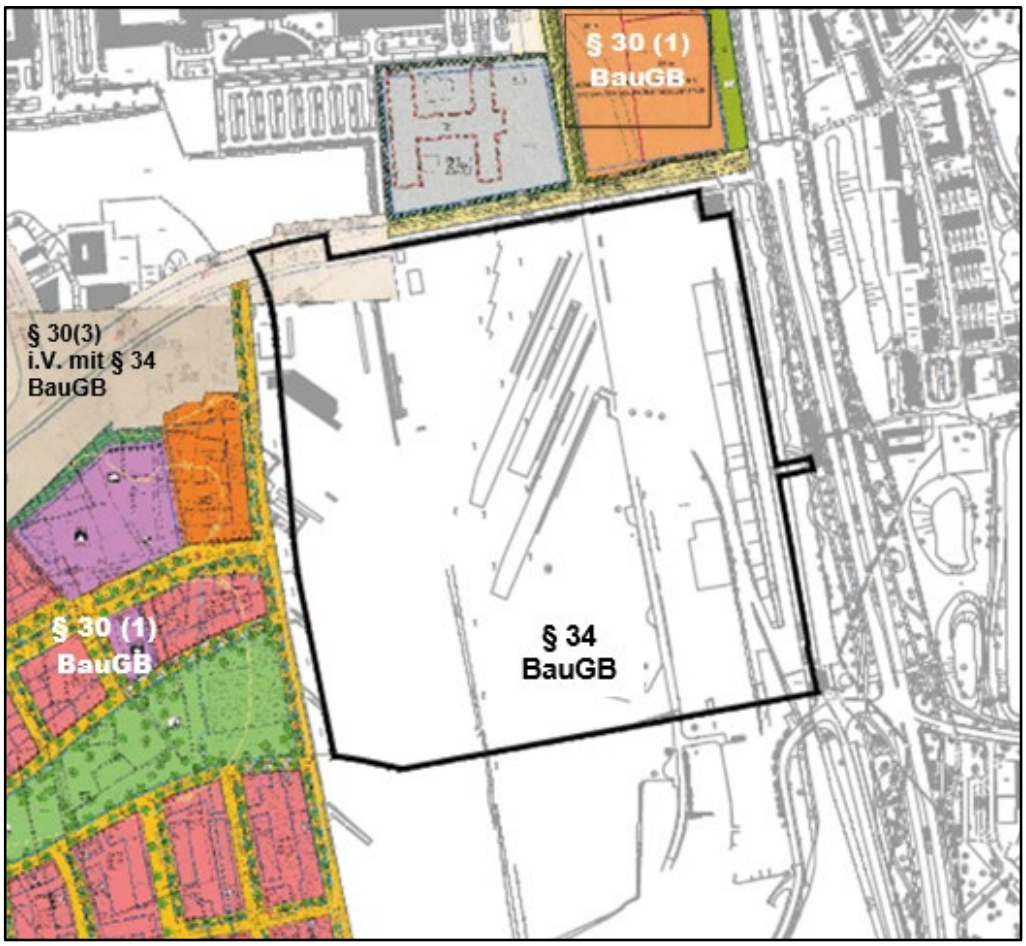


Abbildung 2: Vorhandenes Planungsrecht Stand Juli 2024, © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch erfolgte eine bauplanungsrechtliche Einordnung des Geltungsbereiches durch die Stadt Nürnberg, welche ergab, dass der komplette Geltungsbereich im Innenbereich liegt und die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (teilweise in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB, siehe oben) erfolgt.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Zur verbesserten ÖPNV-Erschließung des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ plant die Stadt Nürnberg die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 (derzeitige Endstation „Tristanstraße“) von der Allersberger Straße in den neuen Stadtteil Lichtenreuth, einschließlich dem Gelände der technischen Universität bis zur U-Bahnstation Bauernfeindstraße. Die Trasse der Straßenbahn ist zwischen der heutigen Brunecker Straße und dem Geltungsbereich des BP Nr. 4652 geplant.
Für die Realisierung dieser Verlängerung der Straßenbahn wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und es wurden Fördermittel beantragt. Mit der Planfeststellung ist dann eine

Konzentrationswirkung verbunden, was bedeutet, dass durch die Feststellung des Plans alle anderen behördlichen Genehmigungen, die für das Vorhaben erforderlich sind, ersetzt werden. Zuletzt behandelt wurde die Straßenbahnverlängerung im Verkehrsausschuss (AfV) vom 22.09.2022 mit Beschluss der entsprechenden Trassenpläne. Die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist für 2024 vorgesehen. Gleichzeitig werden derzeit Varianten einer Verlängerung der Straßenbahnlinie über den Verknüpfungspunkt Bauernfeindstraße hinaus bis zur Messe und zur Bertolt-Brecht-Straße untersucht.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Flächen des Ökokatasters oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.
Auf einer Fläche von ca. 3.700 m² besteht Sandmagerrasen, der nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt ist. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 sind die Sandmagerrasen mit Rohbodenbereichen und Gehölzen als landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum ausgewiesen.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Gebietes (bei der heutigen Brunecker Straße handelt es sich um eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jh.) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Überprägung beim Bau der Bahnanlagen ist die Wahrscheinlichkeit für eventuelle Funde jedoch recht gering. Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden und die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

I.3.2.2.d. Bahnrechtliche Aspekte

Der Geltungsbereich war früher größtenteils bahnrechtlich gewidmet. Inzwischen wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch vollständig von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Einwohnerzahl wurde der erforderliche soziale Bedarf ermittelt. Dabei ergab sich für Kindertagestätten ein Bedarf von ca. 48 Plätzen im Bereich Kinderkrippe, ca. 125 Plätzen im Bereich Kindergarten sowie ein Bedarf von ca.109 Plätzen im Bereich Hort.

Für den Bereich Grundschule ergibt sich ein Gesamtbedarf von ca.124 Schulplätzen.

Insgesamt löst der Geltungsbereich somit einen Bedarf von ca. 282 Plätzen in Kindertagesstätten sowie Grund- und Mittelschulen aus.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen werden zwei Kindertagesstätten in integrierter Bauweise (in Kombination mit gefördertem Wohnen) im Geltungsbereich vorgesehen. Diese sollen in den Gebieten MU 1 und MU 12 untergebracht werden. Die Sicherstellung der Bedarfe an Hortplätzen erfolgt im angrenzenden Modul I (BP 4635) durch den Bau einer Grundschule mit angegliederten ganztägigem Betreuungsangebot.

Der erforderliche Bedarf hinsichtlich einer Stadtteilbibliothek und die Bereitstellung von Seminarräumen kann grundsätzlich im Z-Bau abgedeckt werden.

Hinsichtlich der Bedarfe an öffentlichen Spielflächen resultiert aus der Planung eine Fläche von ca. 8.826 m². Weiterhin besteht Bedarf eines Spielplatzes für die Altersgruppen ab 12 Jahren i.V.m. einem Kinder- und Jugendhaus.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist fast vollständig im privaten Eigentum des Investors. Kleinere Teilbereiche, welche derzeit öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sind, sind im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss (BLB)
Der Baulandbeschluss, ursprünglich vom Stadtrat am 24.05.2017 beschlossen, mit letzter Änderung vom 05.02.2020, wurde am 07.08.2023 neu gefasst und dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, 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 trifft für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Aussagen zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung.

Die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs basiert auf einer in 2004 zwischen Stadt und dem Investor geschlossenen Rahmenvereinbarung, auf deren Grundlage mit der Entmietung bzw. Entpachtung der künftigen Konversionsfläche begonnen wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs sowie die Aufstellung des BP Nr. 4635 für das erste Modul basiert auf den weiterführenden Regelungen in einer in 2014 geschlossenen Rahmenvereinbarung. Von besonderer Bedeutung sind hier die getroffenen Vereinbarungen zur Grünausstattung ("1/3 Grün"). In Reaktion auf die angepassten Nutzungsziele in Modul II (Wohnen statt Gewerbe) sowie in den ehemaligen Modulen IIIa, IIIb und IV (künftig UTN) wurde in 2018 eine weitere Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und Aurelis geschlossen.

Die Regelungen des BLB, in der Fassung von 2020 (da die Planung zum Zeitpunkt der Neufassung 2023 bereits weit fortgeschritten war) wurden dennoch zur Bewertung einzelner Aspekte herangezogen (z.B. Geländefreimachung, Anteil geförderter Wohnungsbau; Grün- bzw. insbesondere Spielflächenausstattung). Hinsichtlich der quantitativen Grünflächenausstattung kann mit Umsetzung der o.g. "1/3-Drittel-Regelung“ eine Erfüllung bzw. tlw. Übererfüllung sowohl der vertraglichen Vereinbarungen (Rahmenvereinbarungen 2004, 2014 und 2018), als auch der Richtwerte des BLB mit öffentlichen Grün- und Spielflächen (bzgl. Abschnitt B des BLB für die Module I und II zusammen besteht kein – rechnerisches – Defizit an öffentlichen Grün- und Spielflächen) konstatiert werden.

Masterplan Freiraum
Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept und dem Aktionsplan, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Für die Brunecker Straße wird als entsprechendes Ziel eine „Grüne Mitte“ von ca. 30 ha, inklusive eines 7 – 10 ha großen Stadtteilparks, formuliert. Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im AfS behandelt.

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 Bewohner als auch der Beschäftigten und Besucher eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingun-

gen 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 AfV 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 und können.

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

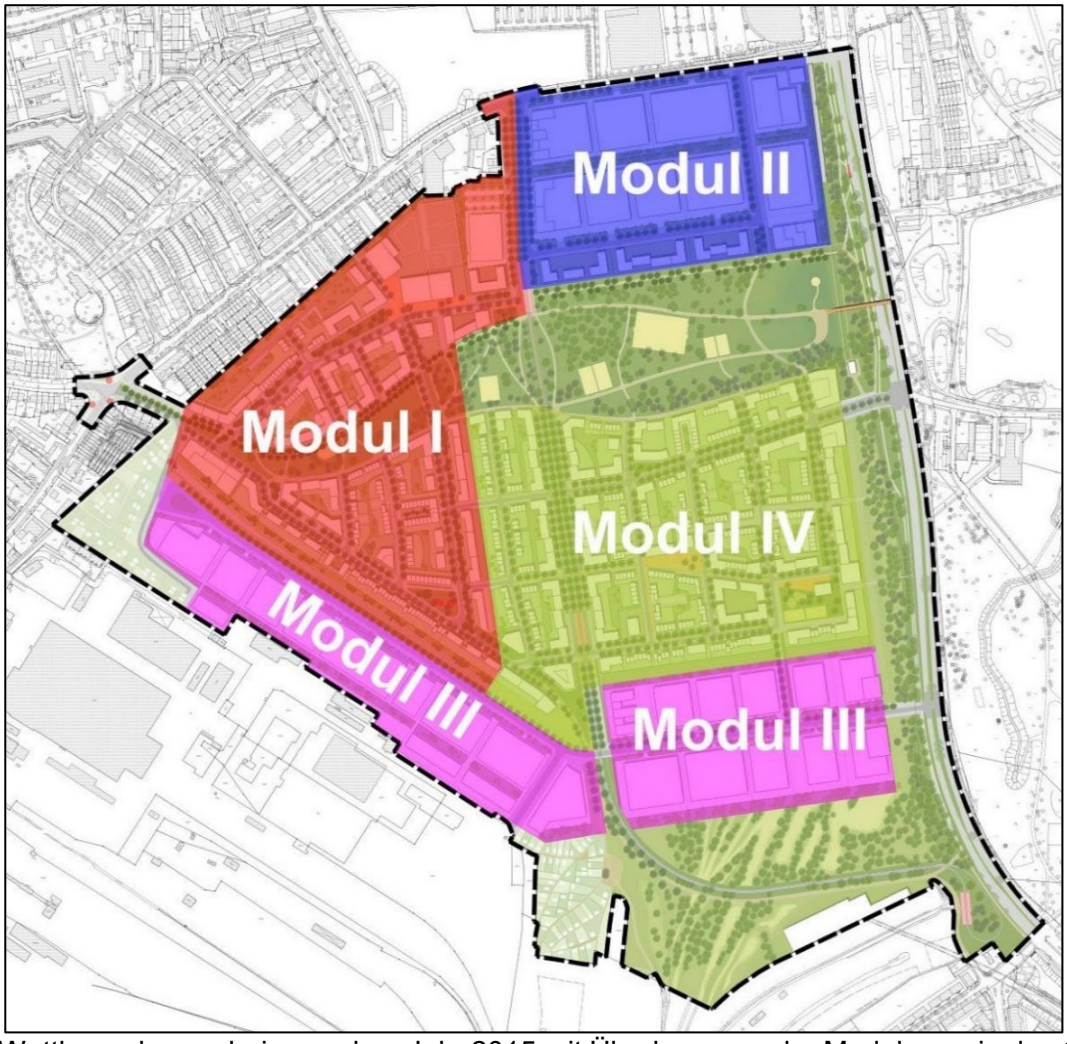
Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde 2017 ein Fachgutachten zur klimaökologischen Begleitung erstellt. Dieses wurde durch das klimaökologische Gutachten zum BP Nr. 4652 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten vom 15.11.2023) konkretisiert und aktualisiert. Da südlich des Geltungsbereichs der BP Nr. 4656 für die Technische Universität Nürnberg in Aufstellung ist, wurden zudem in einem Summationsgutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten Summation BPs Nr. 4652 und Nr. 4656 vom 01.11.2023) die Auswirkungen dieser beiden Planungen in einer Gesamtbetrachtung untersucht. Zu den Ergebnissen und den empfohlenen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht (Stand 30.10.2024), Kap. 2.10 verwiesen.

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. Für laufende Bebauungsplanverfahren, somit auch für den BP Nr. 4652, findet der Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ keine Anwendung.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Im Jahr 2004 wurden für die Flächen des ehemaligen Südbahnhofs („Brunecker Straße“) eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Nürnberg unterzeichnet. Dabei wurde für das Gebiet der Brunecker Straße als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie rd. 1/3 Grünflächen vereinbart.

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen. Im Ergebnis gewann das Büro West 8 urban design & landscape architectures, Rotterdam, den Wettbewerb und wurde auf Empfehlung des Auswahlgremiums mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Wettbewerbsgebiet beauftragt.



Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2015 mit Überlagerung der Module sowie des Geltungsbereichs des BP Nr. 4600
Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung und West 8, Rotterdam

Beschreibung der einzelnen Module:

Modul I:
Das Modul I ist ein Wohnmodul, welches an die bestehende Siedlung „Hasenbuck“ angrenzt. Neben Wohnen sind im Modul noch Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schule, Krippe, Kindergarten) sowie Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung und ein Grünzug mit Spielangeboten vorgesehen.

Modul II:
Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird das Modul II mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt. Zuvor waren zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug gewerbliche Bauflächen vorgesehen. In dieser Lage würde das Gewerbegebiet eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung (im Modul IV) von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus mit Großparkplatz und Parkhaus) abgrenzen. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.

Modul III:
Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird auf den Modulen III und

IV die Technische Universität Nürnberg (UTN) entwickelt. Bisher war hier ein weiteres Gewerbemodul im südlichen Bereich des Gebietes vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für sensiblere Nutzungen (bspw. Wohnen) ungeeignet.

Modul IV („Jokermodul“):
Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird auf den Modulen III und IV die Technische Universität Nürnberg (UTN, BP 4656) entwickelt.

Nach dem Wettbewerbsergebnis war das Modul IV ein sogenanntes Jokermodul, dessen künftige Nutzung nach dem Wettbewerbsergebnis bewusst unbestimmt / variabel gehalten wurde. Als Nutzungen wären für das Modul sowohl Wohnen als auch als Gewerbe/ Dienstleistungen denkbar gewesen. Zielhorizont war hier eine Entscheidung im Jahr 2018. Mit der Entscheidung der Entwicklung der neuen Universität in diesem Modulbereich wurde dann eine entsprechende Entscheidung getroffen.

Dieser Entwurf aus dem Wettbewerb bildet die Grundlage für den Rahmenplan, auf dessen Basis die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4600 für das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ erfolgte. Herausgelöst aus diesem Gesamtgebiet wurde dann der BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ für den Bereich des Moduls I aufgestellt. Dabei wurde das ursprüngliche Modul I nach Osten bis zur Brunecker Straße erweitert und dann als Modul I+ bezeichnet, Ebenfalls ist die im Süden gelegene Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ Bestandteil des BP Nr. 4635.
Der BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ ist nun der zweite Bebauungsplan zur Entwicklung des Moduls II. Das Herauslösen des Bebauungsplans Nr. 4652 aus dem BP Nr. 4600 wird gemeinsam mit dem Billigungsbeschluss erfolgen (analog zum Vorgehen im BP Nr. 4635).

I.4.1. MODUL II – BEBAUUNGSPLAN NR. 4652 „INGOLSTÄDTER STRASSE“

Im Zuge der Weiterentwicklung des Rahmenplans für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde im Kontext der Entscheidung für die Ansiedlung der neuen Universität im Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte des Wettbewerbsergebnisses beschlossen, den Teilbereich Modul II nicht als reines gewerbliches Modul zu entwickeln, sondern als urbanes, gemischtes Quartier. Dabei soll im Gebiet ein hoher Wohnanteil sowie eine hohe urbane Dichte vorgesehen werden. Das Modul II ist somit ein Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Ingolstädter Straße und der geplanten Universität südlich des Parks.

I.4.2. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Das Modul II wird als urbanes Gebiet entwickelt, so dass grundsätzlich eine breite Nutzungsvielfalt möglich ist, wobei vor allem in Richtung des Parks sowie zentral im Gebiet vorwiegend Wohnen vorgesehen werden soll. Westlich in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse werden quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Nördlich in Richtung der Ingolstädter Straße soll ein Fokus im Bereich gewerblicher Nutzungen liegen, wodurch ein guter Nutzungsübergang erreicht werden kann. Gerade für die Bereiche mit der höchsten Lärmvorbelastung entlang der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der Bestandsstraßen sind Nicht-Wohnnutzungen eine verträgliche und geeignete Lösung.

Zur Schaffung einer urbanen Dichte wird im urbanen Gebiet Geschosswohnungsbau mit einer Regelgeschossigkeit zwischen IV und VI Geschossen festgesetzt. Zur Schaffung städtebaulicher Dominanten und Hochpunkte werden im Gebiet in sechs Teilbereichen zwischen X bis XVI Geschossen festgesetzt. Im Nordwesten und im Südosten des Geltungsbereiches werden jeweils eine KiTa in integrierter Bauweise in Kombination mit gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 178.145 m². Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Durch den BP Nr. 4652 werden die in der folgenden Tabelle genannten Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen GRZ und der max. möglichen Anzahl der Vollgeschosse.

Der BP Nr. 4652 setzt ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO sowie, für die Nahversorgung des neuen Gebietes, ein Sondergebiet (Wohnen und Nahversorgung) fest.

Nutzung	**Teilsummen**		**Gesamtsumme**		**Gewichtung**	
Baugebiete			76.518	m²	43	%
davon: urbanes Gebiet	70.976	m²				
davon: Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung	5.542	m²				
Öffentliche Verkehrsflächen			26.968	m²	15	%
davon: öffentliche Verkehrsfläche	17.932	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- / Radweg)	6.879	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	894	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	1.263	m²				
Öffentliche Grünflächen			71.062	m²	40	%
davon: Parkanlage	46.809	m²				
davon: Kinderspielplatz	8.953	m²				
davon: betreuter Aktivspielplatz	5.033	m²				
davon: Bolzplatz (Aktionsflächen)	7.784	m²				
Grünanlage („3 Eichen“)	2.483	m²				
Private Grünfläche			3.598	m²	2	%
Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4652			**178.145**	**m²**	**100**	**%**

Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Im BP Nr. 4652 wird das urbane Gebiet in 12 Teilbaugebiete unterteilt. Dabei erfolgt für drei Teilbaugebiete im Norden ein Ausschluss von Wohnnutzung. In allen anderen Teilbaugebieten sind grundsätzlich alle wesentlichen Nutzungen des urbanen Gebietes im Sinne der BauNVO zulässig, so dass eine Nutzungsmischung sowohl horizontal als auch vertikal möglich ist. Durch den auch aus schallschutztechnischen Gründen erforderlichen Ausschluss von Wohnnutzungen in verschiedenen Teilbaugebieten wird zudem ein Mindestanteil an Nichtwohnen im urbanen Gebiet gesichert.

	Grundstück		Grundfläche		GRZ	Geschoss-fläche		GFZ
Ermittlung der Grund- und Geschossflächen insgesamt urbanes Gebiet mit Sondergebiet								
Gebiet MU 1	4.853	m²	2.912	m²	0,6	12.618	m²	2,6
Gebiet MU 2.1.1	2.092	m²	1.674	m²	0,8	12.761	m²	6,1
Gebiet MU 2.1.2	2.024	m²	1.618	m²	0,8	5.870	m²	2,9
Gebiet MU 2.2.1	2.366	m²	1.656	m²	0,7	8.991	m²	3,8
Gebiet MU 2.2.2	2.300	m²	1.608	m²	0,7	7.360	m²	3,2
Gebiet MU 3.1.1	1.682	m²	1.177	m²	0,7	7.064	m²	4,2
Gebiet MU 3.1.2	1.843	m²	1.290	m²	0,7	6.451	m²	3,5
Gebiet MU 3.2	2.742	m²	2.194	m²	0,8	15.904	m²	5,8
Gebiet MU 4.1	4.836	m²	2.662	m²	0,6	14.508	m²	3,0
Gebiet MU 4.2	3.301	m²	2.487	m²	0,8	10.233	m²	3,1
Gebiet MU 5	4.614	m²	2.827	m²	0,7	15.226	m²	3,3
Gebiet MU 6	5.289	m²	3.173	m²	0,6	12.694	m²	2,4
Gebiet MU 7	5.339	m²	3.203	m²	0,6	13.881	m²	2,6
Gebiet MU 8	6.292	m²	3.775	m²	0,6	22.022	m²	3,5
Gebiet MU 9	5.421	m²	3.250	m²	0,6	16.263	m²	3,0
Gebiet MU 10	4.695	m²	2.816	m²	0,6	13.616	m²	2,9
Gebiet MU 11	4.953	m²	2.977	m²	0,6	14.859	m²	3,0
Gebiet MU 12	6.333	m²	3.407	m²	0,6	19.002	m²	3,0
Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“	5.542	m²	3.797	m²	0,8	15.518	m²	2,8
Summe Grund- und Geschossflächen	**76.517**	**m²**	**48.503**	**m²**	**-**	**244.881**	**m²**	**-**
Durchschnittlicher Wert für alle Baugebiete	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,64**	**-**	**-**	**3,2**

Für das geplante urbane Gebiet wurde für Teilgebiete eine horizontale und/oder vertikale Gliederung der Nutzungen vorgesehen. In den nördlichen Gebieten (MU 2 bis MU 4) entlang der Ingolstädter Straße sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Im Gebiet MU 5 ist im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen. In den sonstigen Teilgebieten des urbanen Gebietes erfolgte keine wesentliche Einschränkung und für diese Bereiche kann auch von einer wesentlichen Wohnnutzung ausgegangen werden. Pauschal wurde für den Planfall für diese Gebiete (MU 6 bis MU 12) ein Nicht-Wohnen Anteil von 10 % angesetzt, um eine Nutzungsmischung zu erreichen.

Insgesamt ergibt sich für den BP Nr. 4652 nachfolgende Nutzungsaufteilung:

Nutzung	Geschossfläche
Geschosswohnungsbau	ca. 97.864 m²
gefördertes Wohnen	ca. 31.825 m²
Gewerbe	ca. 109.701 m²
Einzelhandel	ca. 3.650 m²
Kindertagesstätten	ca. 1.800 m²
Insgesamt:	**ca. 244.839 m²**

Der Anteil von ca. 24,5 % gefördertem Wohnen wird in den Gebieten MU 1, MU 5 und MU 12 sowie im Sondergebiet vorgesehen.

Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen wird auch die erforderliche Anzahl der Stellplätze sowie die Richtwerte für die Ausstattung des Geltungsbereiches mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bzgl. der Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner werden 100 m² Geschossfläche und 2,0 Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau angenommen.

I.4.2.1.a. Dimensionierung des Einzelhandels

Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde im Jahr 2016 eine Nahversorgungsanalyse durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth (14.04.2016) in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Nürnberg erstellt. Auf Basis dieser Analyse und den hieraus resultierenden Ergebnissen erfolgte im BP Nr. 4635 die Ausweisung des Einzelhandels im Sondergebiet. Diese Analyse wurde im Jahr 2019 aktualisiert und im Hinblick auf die Entwicklung des Moduls II vertieft.

Diese Analyse umfasst dabei eine Bestandsanalyse zur aktuellen nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Südosten Nürnbergs. Im Zuge dieser Erfassung wurden insbesondere die Nahversorgungsstandorte Nürbanum, Frankenstraße, Gugelstraße, Finkenbrunn, Saarbrückener/Deidesheimer Straße sowie das perspektivische D-Zentrum Rangierbahnhof berücksichtigt. Zur Bemessung des zukünftig zu erwartenden Kundenpotenzials bzw. der künftig mit Nahversorgungsangeboten abzudeckenden Nachfragesituation wurde die soziodemographische Struktursituation erhoben. Neben den bestehenden Bevölkerungszahlen umfasst dies auch eine Prognose bis 2026.
Für den Bereich des Moduls I haben sich in der Analyse zwei mögliche Einzelhandelsstandorte ergeben, welche im Vergleich aller potenziellen Standortbereiche die größte Schnittmenge aus den notwendigen bzw. gewünschten Standorteigenschaften aufweisen. Die Entscheidung erfolgte dabei für den Standort am nordwestlichen Gebietseingang, so dass hier die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgte.

Dabei wurden bauleitplanerisch im Modul I bereits insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche (mit 1.300 m² pro Anbieter) für Einzelhandel vorgesehen. Die Verkaufsflächen je Anbieter wurden im Nahversorgungskonzept in den Auswirkungsanalysen berücksichtigt. Im Konzept wurde mit einer Größenordnung von 4.300 m² Verkaufsfläche und einem differenzierten Angebotsmix eine verträgliche Integration in das bestehende Wettbewerbsumfeld prognostiziert.

Im Ergebnis bleiben nach aktueller Stellungnahme des Fachplaners (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth: Nahversorgungskonzept, August 2019) für das Modul II noch ca. 1.700 m² Verkaufsfläche von den bereits berechneten 4.300 m² übrig. Für das Modul II schlagen die Gutachter konkret ein differenziertes Angebot vor, welches insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.455 m² umfasst. Insgesamt sollte damit gewährleistet sein, dass die berechnete Gesamtverkaufsfläche von 4.300 m² für das Gesamtgebiet Brunecker Straße nicht überschritten wird.

Im Ergebnis wird dann erreicht, dass aus gutachterlicher Sicht mit der Ansiedlung der empfohlenen Nahversorgungsanbieter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sein werden.

Im BP Nr. 4652 wird das zentrale Gebiet am westlichen Rand des Geltungsbereiches als ein Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzt. Dabei wird auf eine detaillierte Festsetzung bestimmter Angebotsformen verzichtet und in Anlehnung an das Nürnberger Einzelhandelskonzept und die hier formulierte „Nürnberger Sortimentsliste“ nur ein nahversorgungsrelevantes Sortiment zugelassen. Weiterhin wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche (1.500 m²) für das Einkaufszentrum bzw. Nahversorgungszentrum festgesetzt. In diesem Festsetzungsrahmen wären dann insbesondere die gutachterlich vorgeschlagenen Angebotsformen zulässig.

In einem urbanen Gebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² allgemein zulässig. Da hierdurch im Geltungsbereich relevante Einzelhandelbetriebe in wesentlicher Anzahl und Größe theoretisch entstehen könnten, erfolgte eine Steuerung durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzung in nahezu allen Teilgebieten. Ausgenommen hiervon sind die Gebiete MU 5 und MU 8. In diesen sind als Ergänzung des Sondergebietes gebietsversorgende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb zulässig.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Erschließung

Das verkehrliche Gesamtkonzept „Brunecker Straße“ zeichnet sich aus verkehrlicher Sicht insbesondere dadurch aus, dass jedes Modul eigenständig und selbstständig erschlossen ist. So bestehen hinsichtlich des MIV keine Verbindungen zwischen den einzelnen Modulen.

Die Erschließung des Moduls II erfolgt von Norden über zwei Anschlüsse an die Ingolstädter Straße, welche östlich weiterführend in die Münchener Straße mündet. Westlich führt die Ingolstädter Straße zukünftig nicht weiter, da hier eine Sperrstelle liegen wird und die verlängerte Straßenbahn kreuzen wird. An dieser Stelle soll die Straßenbahntrasse lediglich von Fußgängern, Radfahrern und Rettungsfahrzeugen überquerbar sein.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend von der Ingolstädter Straße über eine Ringstraße (vgl. Abbildung 4 zum Erschließungskonzept). Auf dieser wird eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gelten. Ein wesentliches Element des Wettbewerbsergebnisses war u.a. die Adressbildung entlang des Parks. So verläuft hier nördlich der Parkanlage eine s.g. Parkstraße, welche jedoch insgesamt eine untergeordnete Bedeutung im Erschließungssystem besitzt. Die Parkstraße endet an den Parkrändern als Geh- und Radwege. Im Zwischenbereich hängt die Parkstraße ebenfalls als Ring an der Ringstraße, so dass hier insbesondere Versorgungs-, Liefer- und Rettungsfahrzeuge entlangfahren können. Weiterhin wird hierdurch eine Wendemöglichkeit im Sinne eines Wendehammers, o.Ä. nicht erforderlich.

Südlich des Gebietes MU 5 ist eine private Platzfläche vorgesehen, die z.B. für anzusiedelnde Gastronomie die Möglichkeit für Außenbestuhlung bietet. Südlich daran angrenzend ist eine breite verkehrsberuhigte Verkehrsfläche vorgesehen. Auf dieser Fläche wäre unabhängig von der privaten Fläche eine Bespielung durch einen kleinen Wochenmarkt grundsätzlich möglich. Insgesamt entsteht so, zusammen mit der privaten Platzfläche, welche nicht eingefriedet werden darf und für die durch vertragliche Regelungen eine Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet wird, ein großer zusammenhängender Quartiersplatz. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität im Gebiet wesentlich verbessert, die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans entsprechend umgesetzt und eine zusätzliche Attraktivierung für den Fußgängerverkehr erreicht.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7, deren Trasse dann von Norden nach Süden zwischen Modul I (BP Nr. 4635) und Modul II (BP Nr. 4652) verläuft. Eine Haltestelle ist im Bereich westlich des Sondergebietes geplant und mit einem Einzugsradius von 350 m wird nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst. Lediglich die östlichsten Teilbaugebiete (MU 4 und MU 12) liegen nur etwa zur Hälfte in diesem Bereich. Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle ist der U-Bahnhof „Hasenbuck“ am westlichen Rand des Moduls I. Vom Modul II ist dieser U-Bahnhof ca. 650 m entfernt.

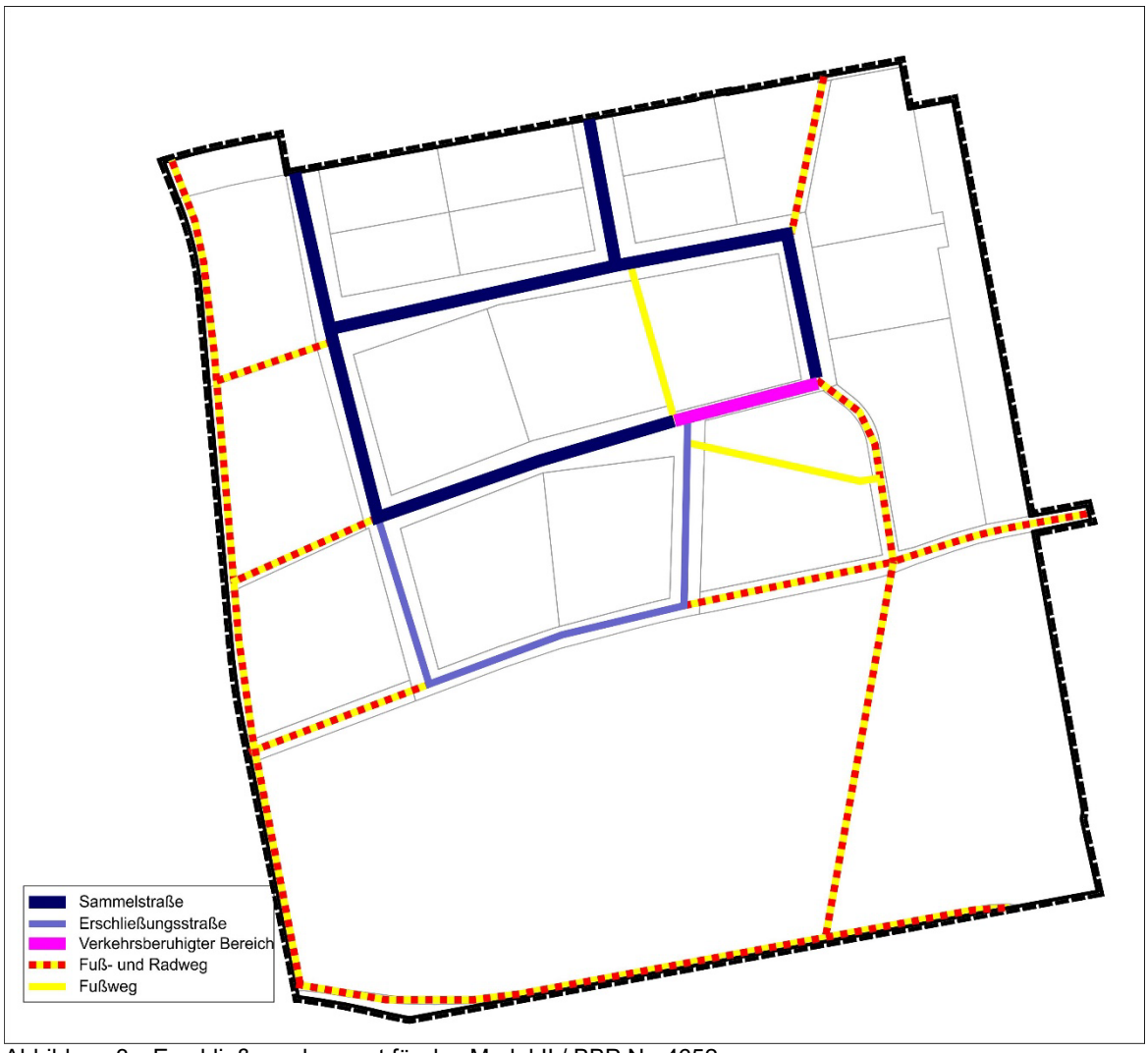


Abbildung 3: Erschließungskonzept für das Modul II / BBP Nr. 4652
Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

Im Geltungsbereich soll eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen und Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Car-Sharing) gegenüber dem MIV angestrebt werden. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Maßnahmen aus dem vom Stadtrat beschlossenen Mobilitätsbaukasten (Beschluss des Verkehrsausschusses vom 13.12.2018) umgesetzt. Hierzu zählt neben der Stärkung des ÖPNV durch die Verlängerung der Straßenbahntrasse insbesondere auch die Planung von s.g. „Mobilpunkten“ (Standorte wurden als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen), die Reduzierung privater und öffentlicher KFZ-Stellplätze sowie die Stärkung und Schaffung von attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen. In Nürnberg zeichnen sich Mobilpunkte dadurch aus, dass hier Carsharing-Fahrzeuge, Radständer und eine Fahrradverleihstation an einem gebündelten Standort in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt werden. Die angeführte quantitative Reduzierung der KFZ-Stellplätze wird in den Kapiteln I.4.3.2 und I.5.8 näher dargelegt.

Durch das Fachbüro BERNARD Gruppe, Aalen, wurde eine vertiefende Untersuchung (Stand Juni 2022; ergänzende Stellungnahme vom 21.09.2023) zur verkehrlichen Bewertung des Moduls II für zwei Nutzungsvarianten erarbeitet. Dies umfasst die Variante 1 „Wohnen“ und die Variante 2 „Wohnen und Gewerbe“. Mit dieser Untersuchung sollten die verkehrlichen Auswirkungen der angestrebten Planung umfassend betrachtet und die Ergebnisse entsprechend in der Planung berücksichtigt werden. Weiterhin wurde die südlich in Entwicklung befindliche neue Universität mit ihren grundlegenden Belangen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt. Die genauen Ansätze, welche für die Verkehrsprognose

sowie für die Berechnung der Verkehrserzeugung herangezogen wurden, können den Kapiteln 2 bis 6 des o.g. Gutachtens entnommen werden.
Vom Vorgehen wurden zunächst der aus den vorgesehenen Nutzungen resultierende Verkehr ermittelt und auf das Straßennetz verteilt. Aus der Überlagerung des Neuverkehrs des Moduls II mit den bestehenden Verkehrsmengen sowie einer groben Abschätzung des Universitätsverkehrs ergibt sich der künftig zu erwartende Gesamtverkehr. Inwieweit dieser Verkehr abgewickelt werden kann, wurde mittels mikroskopischer Verkehrsflusssimulation für die Münchener Straße untersucht. Die Simulation dient dazu, Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten (koordinierte Steuerung „Grüne Welle“, Rückstauungen bis zu benachbarten Knotenpunkten, etc.) zu berücksichtigen.

Die Kfz-Erschließung des Moduls II soll ausgehend von der Münchener Straße über die bestehende Zufahrt Ingolstädter Straße erfolgen. Für das Universitätsmodul sind zwei neue Knotenpunkte weiter südlich vorgesehen. Über den südlichen dieser beiden Anschlüsse („Dr.-Luise-Herzberg-Straße“) wird ebenfalls der Railportverkehr abgewickelt, der früher über die ehemalige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Brunecker Straße hin zur Ingolstädter Straße und zur Münchener Straße geführt wurde.

Die im Zuge der Münchener Straße befindlichen Knotenpunkte wurden im Gutachten auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Der gesamte Streckenzug ist koordiniert gesteuert. Um zu prüfen, inwieweit sich der neue Verkehr integrieren lässt und dabei möglichst eine flüssige durchgehende Abwicklung der Verkehre auf der Münchener Straße („Grüne Welle“) sicherstellen lässt, wurde der gesamte Streckenzug der Münchener Straße einschließlich Knotenpunkt Frankenstraße/Bayernstraße im Norden und Trierer Straße/Zollhausstraße im Süden betrachtet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass nachmittags (16:30 - 17:30 Uhr) die zu erwartenden Verkehrsmengen beider Aufsiedlungsstufen bewältigt werden können. In der Morgenspitzenstunde (07:30 - 08:30 Uhr) hingegen ist für beide Aufsiedelungsstufen am Knotenpunkt Bauernfeindstraße/Münchener Straße eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nicht möglich, deshalb sind Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept und/oder die Verbesserung des ÖPNV notwendig. In der „Zwischenstufe“ ist hier ein Rückstau nach Süden bis über den benachbarten Knotenpunkt Karl-Schönleben-Straße zu erwarten. In der „Vollaufsiedelung“ kann sich dieser Rückstau bis über die Trierer Straße hinaus erstrecken.

Zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ist in der „Zwischenstufe“ eine Reduzierung des Verkehrs in der Münchener Straße um mindestens 10 % erforderlich. Um den Verkehr der „Vollaufsiedelung“ zu bewältigen, ist eine weitere Verkehrsreduzierung nötig.

Das Gutachten legt verschiedene Lösungsmöglichkeiten dar und sieht hier insbesondere wesentliches Potenzial zur Reduzierung der Kfz-Verkehrsstärken Münchener Straße in der modalen Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr und auf den Radverkehr. Dies betrifft einerseits Verlagerungen des neu erzeugten Verkehrs (Modul II und Universität) und anderseits Verlagerungen stadtbezogener Relationen von/nach den südlichen Quartieren (Langwasser, Rangierbahnhofsiedlung, etc.).

Nachdem die Planungen für das Modul II sowie für das Modul Universität fortgeschritten sind und sich die Nutzungsabsichten präzisiert haben, wurden diese konkreteren Nutzungsannahmen für eine neue Berechnung des zu erwartenden Verkehrs herangezogen. Im Ergebnis zeigte sich, dass der auf Basis der aktuellen Nutzungsannahmen neu ermittelte Verkehr etwas unter den damaligen Ergebnissen liegt und die damaligen Ergebnisse somit auf der sicheren Seite liegen. Die damaligen Ergebnisse behalten daher grundsätzlich ihre Gültigkeit und die Beeinträchtigungen durch neu entstehenden Kfz-Verkehr in Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Lärmbetroffenheit fallen tendenziell weniger negativ aus.

Generell arbeitet die Stadt Nürnberg aktiv an einer Verkehrswende mit einer Erhöhung der Verkehrssicherheit, der Reduzierung des motorisierten Verkehrs, der klimagerechten Anpassung des öffentlichen Raums mit einer besseren Verteilung der Nutzungsansprüche und mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität, der Ermöglichung bezahlbarer Mobilität für alle und einer zukünftig emissionsfreien Mobilität. Die hierbei verfolgten Mobilitätsmaßnahmen sind ebenfalls Maßnahmen, welche wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Maßnahmen für das Modul II beitragen. Nachfolgend werden diese Maßnahmen und Ziele sowie die konkrete Umsetzung / Abhandlung im Rahmen der Gebietsentwicklung „Modul II“ dargelegt.

Fußverkehrsmaßnahmen

Im Bereich Fußverkehr soll ein gutes Wegenetz mit komfortablen, direkten Wegen in benachbarte Stadtteile sowie sichere Querungsmöglichkeiten vorgesehen bzw. erreicht werden.
Für den Geltungsbereich wurde zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Fußverkehrs ein dichtes Fußwegenetz innerhalb der Baugebiete sowie der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Die umgebenden Nachbarschaften und Quartiere sind direkt und an sinnvollen Stellen an das neue Wegenetz angebunden.

Im öffentlichen Raum sollen Sitzgelegenheiten, kleine Plätze und Parks mit Ruheräumen im direkten Wohn-/Arbeitsumfeld vorgesehen werden.
Die Planung sieht verschiedene Grünflächen und urbane Freiräume/Plätze für entsprechende Möblierungen und Ausstattungen vor.

Die jeweiligen Hauseingänge sollen auf direktem Wege und von allen Seiten bequem und möglichst frei vom Kfz-Verkehr erreichbar sein.
Im Bebauungsplan sind hierzu direkt keine konkreten Regelungen möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Generell wurde das Verkehrskonzept aber derart vorgesehen, dass Hauseingänge gut erreichbar sind.

Städtebauliche Maßnahmen

Die EG-Zonen sollen belebt sein und eine Mischung von Wohnen und Gewerbe bzw. nicht Wohnen erreicht werden.
Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet mit gemischter Nutzung vor. Generell sind in allen Teilgebieten des urbanen Gebietes auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Weiterhin wurde für das Sondergebiet ebenso wie für das Gebiet MU 5 eine vertikale Nutzungsgliederung vorgesehen, so dass in diesen prägnanten Bereichen (mit entsprechender Platz- und Aufenthaltsqualität) eine belebte Situation entstehen kann.

Die Fassaden der neuen Gebäude sollen abwechslungsreich gestaltet werden.
Zum Bebauungsplan wurde ein Gestaltungsleitfaden vom Büro West 8 erstellt (Anhang des stbV), in welchem u.a. das Thema Fassadengestaltung thematisiert wird. Dieser Leitfaden ist im Rahmen der konkreten Planung dann zu berücksichtigen und anzuwenden.

Das städtebauliche Konzept soll interessante Abfolgen von Straßen und Plätzen mit Aufweitungen und Engstellen sowie Räumen und Sichtbeziehungen vorsehen.
Dem Bebauungsplan Entwurf liegt ein städtebaulicher Wettbewerb und ein hieraus weiterentwickelter Rahmenplan für den Geltungsbereich zugrunde. In diesem wurde besonderer Wert auf einen attraktiven Städtebau mit Sichtachsen, städtebaulichen Hochpunkten sowie abwechslungsreichen öffentlichen Räumen gelegt.

Radverkehrsmaßnahmen

Die Radverkehrsförderung ist ein zentrales Instrument der kommunalen Verkehrswende.

Es sollen im Geltungsbereich ausreichend ebenerdige, überdachte, komfortable und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden.
Der Bebauungsplan sieht einen Mix für Fahrradstellplätze in Kombination mit Stellplätzen im Außenraum, im Gebäude sowie in Tiefgaragen vor. Generell sind diese Stellplätze immer gut erreichbar herzustellen.

Zur Stärkung des Radverkehrs sollen gut erreichbar Fahrradverleih, auch von Pedelecs, z.B. an Mobilitätsstationen im Geltungsbereich vorgesehen werden.
Im Gebiet werden drei Mobilitätsstationen (s.g. „Mobilpunkte“) vorgesehen. Grundsätzlich stehen an Mobilpunkten Carsharing-Fahrzeuge und VAG-Leihräder bereit.

Das neue Plangebiet soll an das bestehende Radwegenetz und an die umgebenden Stadtteile angebunden werden.
Das Gebiet wird radtechnisch an die bestehenden Wege (insbesondere entlang der Münchener Straße) angebunden und schließt dabei die Lücke Hasenbuck und Dutzendteich. Innerhalb des Gebietes werden breite, asphaltierte oder gepflasterte, direkte Wegeverbindungen vorgesehen.

ÖPNV-Maßnahmen

Das Gebiet soll gut an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden werden.
Im Zuge der Gebietsentwicklung Brunecker Straße wurde frühzeitig entschieden, dass eine Weiterführung der Straßenbahnlinie 7 mittig durch das Gebiet erfolgen soll. Entsprechend wird dann eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben sein. Darüber hinaus sind die nächsten U-Bahnhaltestellen über eine gute Wegeanbindung (Fuß und Rad) erreichbar.
Im Zuge der Umsetzung und konkreten Bebauung wären auch übertragbare Mietertickets und verpflichtende Jobtickets geeignete Maßnahmen für eine Förderung der ÖPNV-Nutzung. Konkrete Regelungen werden aufgrund der Situation, dass keine konkreten Detail- und Hochbauplanungen absehbar sind, nicht vorgesehen. Weiterhin könnten in den neuen Gebäuden auch Fahrplananzeigen vorgesehen werden.

MIV-Maßnahmen

Die Anzahl der privaten Stellplätze soll an die konkrete Situation vor Ort angepasst werden.
Der Bebauungsplan sieht eine wesentliche und an die integrierte Lage sowie ÖPNV-Anbindung und weiteren Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes angepasste Reduktion der privaten Stellplätze durch Festsetzungen vor (siehe I.5.8).
Auch die öffentlichen Stellplätze sollen im Geltungsbereich deutlich reduziert werden (unter 0,1 pro Wohneinheit)
Im Geltungsbereich werden im Straßenraum über das gesamte Gebiet 26 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Damit wird ein Wert von ca. 0,02 öff. Stellplätze / pro Wohneinheit erreicht.
Ergänzend zu diesen öffentlichen Stellplätzen wird in der Tiefgarage des Sondergebietes die Errichtung von Quartiersstellplätzen im Sinne einer übergeordneten Quartiersgarage planungsrechtlich zugelassen. Diese Stellplätze könnten dann als ergänzende Stellplätze für Besucher und Bewohner des Quartiers als Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und sonstige Fahrzeuge entsprechend der konkreten Stellplatznachfrage vorgesehen werden. Durch die Option der Quartiersstellplätze soll ein Entfall von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum zugunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Förderung der Nahmobilität und des ÖPNV teilweise kompensiert werden. Die zulässigen 175 Quartiersstellplätze sind über die verkehrlichen Betrachtungen des Büros Bernard (Bericht zum Verkehrs- und Erschließungskonzept vom 09.06.2022 und Stellungnahme zum Verkehrs-

und Erschließungskonzept vom 21.09.2023) im Rahmen der unterschiedlichen Variantenbetrachtungen abgedeckt. Insbesondere die betrachtete Variante 2 mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 4.700 Kfz/24h umfasst eine realistische Aufsiedlung des Moduls II mit einem Mix aus Gewerbe und Wohnen entsprechend der aktuellen städtebaulichen Kennziffern inklusive dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sowie den möglichen 175 Quartiersstellplätzen.

Ladeinfrastruktur für E-Mobilität soll auf Privatgrund und in geringerem Maße im öffentlichen Raum vorgesehen werden
Hierzu sind Regelungen im Bebauungsplan nicht möglich, aber vorhabenbezogen sind entsprechend nach BayBO Lademöglichkeiten vorzusehen. Diese gesetzlichen Vorgaben sind grundsätzlich ausreichend. Ladestationen im öffentlichen Raum können von der Stadt auf deren Eigentum realisiert werden.

Für den Geltungsbereich soll Carsharing in Kombination mit Mobilitätsstationen vorgesehen werden
Im Gebiet werden drei Mobilitätsstationen (s.g. „Mobilpunkte“) vorgesehen. Grundsätzlich stehen an Mobilpunkten Carsharing-Fahrzeuge und VAG-Leihräder bereit.

I.4.3.2. Parken

Im Modul II werden, ebenso wie im Modul I, die erforderlichen Stellplätze – mit Ausnahme einer geringen Anzahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Ergänzende Quartiersstellplätze werden planungsrechtlich im Sondergebiet entsprechend der Zielsetzung nach I.4.3.1 zugelassen. Dabei wird voraussichtlich jedes Teilbaugebiet eine eigene Tiefgarage umfassen. Der Bebauungsplan setzt dabei Bereiche fest, innerhalb derer keine Ein- und Ausfahrtsbereiche sein dürfen. Zu diesen Bereichen zählt insbesondere die Nordseite der Parkstraße, da hier gezielt ein höheres Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. In diesem Bereich werden auch keine öffentlichen Besucherstellplätze vorgesehen.

Für die vorgesehenen Nutzungen ergibt sich ein reduzierter Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 1.779 Stellplätzen. Im öffentlichen Straßenraum sind etwa 14 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Im Planblatt zum BP Nr. 4652 wurde die Erschließung hinweislich dargestellt. Die genaue Aufteilung und somit auch die exakte Lage der Besucherstellplätze werden im Kontext der genauen Ein-/Ausfahrtsbereiche für die Tiefgaragen in der detaillierten Erschließungsplanung vorgesehen.

I.4.3.3. Geh- und Radwege

Die Straßenquerschnitte werden derart geplant, dass an den geplanten Straßen grundsätzlich beidseitig ein Gehweg vorgesehen wird. Einzige Ausnahme stellt dabei die Parkstraße dar, welche nur nördlich entlang des urbanen Gebietes einen Gehweg aufweist.

Für den Radverkehr wird die Ost-West-Achse entlang des öffentlichen Parks, welche bereits im Modul I entsprechend verläuft, fortgeführt. Im Gesamten wird dies die bestehende Verbindungslücke zwischen Hasenbuck und Münchener Straße / Volkspark Dutzendteich / Langwasser schließen. Diese Verbindungen entlang des Parks sind in den wesentlichen Bereichen als ausschließliche Geh- und Radwege vorgesehen. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Radverbindung entlang der geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse im Westen des Geltungsbereiches sowie mittig durch das Gebiet von Norden zwischen MU 3 und MU 4 kommend und nach Süden fortführend durch den Park verlaufend in Richtung Universitätsstandort. Explizite Radwege sind entlang der geplanten Erschließungsstraßen im Gebiet nicht geplant. Hier ist aufgrund der geplanten Tempo 30-Regelung generell die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist die Entwicklung eines Gehwegenetzes vorgesehen. Der derzeitige Planungsstand des Parkentwurfs wurde hierzu im Planblatt hinweislich dargestellt. Im Zuge dieser Freiraumplanung werden die als Hinweis enthaltenen Wege in ihrer Dimension und genauen Verläufe konkretisiert. Grundsätzlich steht hier die Ost-West-Verbindung für den Lückenschluss Hasenbuck-Volkspark Dutzendteich sowie die Nord-Süd-Verbindung zur fußläufigen Verbindung zwischen Modul II und Universitätsmodul im Fokus.

An das übergeordnete Geh- und Radwegesystem ist der Geltungsbereich bzw. das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ insbesondere über die Münchener Straße angebunden. Dabei wird im Südosten an das bestehende Wegenetz entlang der Münchener Straße und die hier befindliche Überquerungsmöglichkeit (Fußgängerampel am Knotenpunkt Flachweiher) angeschlossen. Am Nordostrand des Parks wird ein Durchstich zum Anschluss an Wege der Münchener Straße vorgesehen. Hierdurch ist insbesondere eine schnellere und direktere Erreichbarkeit der Bushaltestellen an der Münchener Straße möglich.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Im Geltungsbereich ist ein urbanes Quartier mit einer gemischten Nutzungsstruktur vorgesehen. Weiterhin wird eine zentrale öffentliche Parkfläche zur Attraktivierung des Gebietes geschaffen. In der Gesamtbetrachtung wird ein belebtes und sicheres Quartier geplant, welches insbesondere unterschiedliche Wohnformen und Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie ist der Geltungsbereich insgesamt gut an den ÖPNV angebunden und somit auch für Bewohner attraktiv, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen. Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens soll zusätzlich dazu beitragen, einen autoarmen Stadtteil zu entwickeln. Durch die im Geltungsbereich vorgesehene Nutzungsmischung mit sozialen Einrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sowie darüberhinausgehende zu erwartende ergänzende Nutzungen (Gastronomie, sonstige Dienstleistungen) ist insgesamt eine wesentliche Belebung des Gebietes gegeben.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die neue zentrale Parkanlage, besitzt auf Grund ihrer räumlichen Dimension eine hohe Aufenthaltsqualität. Für Kinder und Jugendliche stehen verschiedenste Spielplätze und Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Für die Objektplanungs-/Realisierungsebene ist es aus Gründen der Klimaanpassung sehr wichtig, dabei insb. die notwendige Beschattung wie auch eine Ausstattung mit Trinkwasserstellen sicherzustellen.

Zentrale Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Eine gute freiräumliche Verknüpfung zur Umgebung und verkehrliche Anbindung (insbesondere durch Rad- und Fußwegeverbindungen) an die umgebenden Ortsteile sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Durch die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ist eine barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnnutzungen gegeben, was insbesondere älteren Bevölkerungsgruppen und Bewohnern mit Gehbehinderung sowie Familien zugutekommt.

I.4.5. VERSORGUNG

Für die Abfallentsorgung im Geltungsbereich sind keine expliziten Wendeanlagen erforderlich, da die Erschließung grundsätzlich aus einer Ringerschließung besteht und somit ausreichende Berfahrbarkeiten gegeben sind. Je nach Lage der Baufelder kann dann eine interne Anordnung von gemeinsamen Müllsammelstellen erforderlich werden. Dies betrifft vor

allem Baufelder in westlicher oder östlicher Randlage, da für diese keine Umfahrbarkeit gegeben ist. Dabei sind eingeplante Müllsammelstellen oder temporäre Abstellplätze in Straßennähe zu errichten, mit ausreichenden Bewegungsflächen und trittsicherem Material zu befestigen. Rasengitter sind nicht möglich und weiterhin dürfen diese Stellflächen nur maximal 15 Meter vom Fahrbahnrand entfernt sein. Eine Abholung von Abfallbehältern aus Tiefgaragen erfolgt nicht.

Für erforderliche Sammelcontainer für Altglas wurden insgesamt drei Standorte im Geltungsbereich vorgesehen. Zur Verdeutlichung der Standorte wurde als zeichnerischer Hinweis ein Symbol für „Glassammelcontainer“ aufgenommen. Die genaue Lage wurde nicht festgesetzt und sollte grob im Umfeld der drei angeführten Bereiche liegen. Bei den geplanten Sammelcontainern handelt es sich um Unterflurglascontainer.

Für die Energieversorgung des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ wurde eine Energiepotenzialanalyse (Ingenieurbüro Hausladen GmbH; 2014) erstellt, in welcher die Energieträgerpotentiale untersucht wurden. Dies umfasste die Versorgung mit Fernwärme, mit Erdgas (Erdgas direkt und Kraft-Wärme-Kopplung mit Erdgas), Grundwasser, oberflächennahe Geothermie, Gewässernutzung, Solarenergie, Abwärmepotential Gewerbe, Abwärmepotential Abwasserkanal, Biomasse und Wind.
Insgesamt stellte sich dabei die Versorgung mit Fernwärme als beste Versorgungsmöglichkeit da. Neben geringem Investitionsaufwand, geringen Betriebskosten sowie einer stufenweisen Ausbaumöglichkeit zeichnet sich diese Energieform insbesondere dadurch aus, dass eine alleinige Wärmeversorgung möglich ist. Darüber hinaus liegt der berechnete Primärenergiefaktor für Fernwärme in Nürnberg bei 0,00 bzw. nach GEG bei 0,24.

Für den Geltungsbereich ist vollständig eine Versorgung durch Fernwärme und somit ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz vorgesehen. Festsetzungen hierzu erfolgten aufgrund fehlender rechtlicher Festsetzungsgrundlagen nicht, so dass die Fernwärmeversorgung über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert wurde.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Für den Geltungsbereich wurde in einem Gutachten (Mull und Partner; 2013) bescheinigt, dass grundsätzlich sehr gute Versickerungsmöglichkeiten bestehen. So liegt fast im gesamten Gebiet der Grundwasserflurabstand unterhalb von 3 m. Entsprechend wird im Geltungsbereich vollständig eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. So sind öffentliche Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) komplett auf öffentlichen Flächen und private Flächen vollständig auf Privatgrund zu versickern. Dabei ist für die öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Geltungsbereich eine dezentrale Straßenentwässerung in straßenbegleitenden Mulden vorgesehen. Ableitung von Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz ist für den gesamten Geltungsbereich nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen – auch nicht als Überflutungsschutz. Die Versickerung auf den privaten Flächen kann über Mulden oder Rigolen erfolgen. Details ergeben sich erst im Rahmen der konkreten Bebauung. Bei der Festlegung der genauen Versickerungsstandorte ist zu berücksichtigen, dass nur in unbelasteten Bodenschichten versickert werden darf. Sollte dies nicht im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt sein, müssten dann eventuell belastete Bereiche ausgehoben, untersucht und gutachterlich begleitet werden.

Die Schmutzwasserentwässerung ist für den Geltungsbereich über einen Anschluss an die bestehenden öffentlichen Kanäle im umgebenden Straßennetz (Ingolstädter Straße und Münchener Straße) vorgesehen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtgebiet ist die Schaffung eines hohen Freiflächenanteils. Im Zentrum steht hierbei ein großer öffentlicher Stadtteilpark, welcher als attraktive Grünvernetzung zwischen der Urbanen Parklandschaft Dutzendteich und dem Hasenbuck vorgesehen ist. Der Stadtteilpark im Modul II zwischen Brunecker Straße und Münchner Straße schafft eine Grünverbindung vom ersten Abschnitt des Parks in Modul I im Westen zum Volkspark Dutzendteich im Osten. Der östliche Teil des Stadtteilparks in Modul II umfasst eine Fläche von 6,9 ha und ist in seiner Lage so gewählt, dass sowohl die angrenzenden Wohngebiete als auch soziale Einrichtungen direkt davon profitieren. Die beiden Teilbereiche des Parks werden zusammengenommen eine Größe von knapp 10 ha erreichen.
Für die Gestaltung des Parks liegt eine Entwurfsplanung des Büros West 8 aus Rotterdam (vgl. Abbildung 4) vor. Diese beinhaltet neben aktiven (Spiel- und Sportflächen) und weniger intensiv genutzten Parkbereichen (Ruhe und Entspannung) auch erhaltenswerte Vegetationsstrukturen. Zur Schaffung einer strukturreichen Grünfläche werden in den Bereichen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen und durch entsprechende Festsetzung gesichert. Die weitere Entwurfsbearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Nürnberg. Die Planung der Spielflächeneinrichtung wird im Rahmen der Nutzerbeteiligungen von Kindern und Jugendlichen erfolgen.
Von besonderer Bedeutung ist die Nutzung dieser öffentlichen Grünfläche als Erholungs-, Spiel- und Aktionsfläche. Im zentralen Bereich des Parks ist anschließend an das urbane Gebiet ein großer öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Am östlichen Rand des Parks wurden der betreute Aktivspielplatz (Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit) sowie die Aktionsflächen (Spielflächen für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren) situiert.
Auf der Südseite des Parks wird die Technische Universität mit einer großzügigen, stark begrünten Promenade an den Park anschließen.
Aspekte der Biodiversität werden in den angrenzenden Saumbereichen der Gehölzflächen, beispielsweise im Osten am Wall und auf der Grünfläche südlich der Aktionsfläche und östlich des Radweges in die Parkplanung integriert.



Abbildung 4: Parkplanung für Modul II, Stand 07/2024
Quelle: West 8, Rotterdam

Am östlichen Rand des Parks werden die auf einem Wall stockenden alten, prägenden Gehölzbestände entlang der Münchener Straße erhalten und schließen den öffentlichen Park nach Osten ab.

Nördlich des Parks, östlich der Gebiete MU 4 und MU 12, setzt sich die Wallstruktur mit dem prägenden Baumbestand entlang der Münchener Straße fort. In diesem Bereich wird die Fläche als private Grünfläche, naturbelassener Bereich, festgesetzt. Der Erhalt der Gehölze wird mit einer Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Die Bebauung in den Gebieten MU 4 und MU 12 wurden entgegen früherer Planungsstände von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um den dauerhaften Erhalt dieser Fläche zu ermöglichen.

Als zweite öffentliche Grünfläche wird eine Grünanlage nördlich des MU 11 festgesetzt, die von drei bestehenden und zum Erhalt festgesetzten, prächtigen Alt-Eichen geprägt sein wird. Es handelt sich um die markantesten Bäume des gesamten ehemaligen Südbahnhofs. Ihre Erhaltenswürdigkeit und Standfestigkeit sind gutachterlich nachgewiesen. Zu Gunsten ihres Erhalts wurde die ursprünglich geplante städtebauliche Figur modifiziert. Die geplante Bebauung wird so weit von den Bäumen Abstand einhalten, dass der dauerhafte Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann.

Der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen lässt die Beseitigung von Bodenbelastungen und die Herstellung von Kampfmittelfreiheit innerhalb der jeweiligen Kronentraufbereiche nur sehr eingeschränkt zu. Dennoch sind aus Unterhaltsgründen eingeschränkte Kampfmittelerkundungen notwendig. Dies erfordert eine Abweichung vom Baulandbeschluss, welcher neben vielen weiteren Bestimmungen die Entfernung aller anthropogenen Auffüllungen und die Kampfmittelfreiheit für alle künftig öffentlichen Flächen vorsieht. Dieses Vorgehen ist nur zum Erhalt dieser besonders markanten Bäume und Gehölzflächen zu verantworten und kann nicht großflächig im geplanten neuen Park angewendet werden. Deshalb ist der Erhalt weiterer, weniger markanter, Bäume und Gehölzbestände im Park nicht möglich. Durch umfangreiche Baumpflanzungen wird dennoch eine starke Durchgrünung des Parks erreicht werden.

Eine starke Durchgrünung findet sich auch im Straßenraum, welcher durch großzügige Straßenquerschnitte und Grünstreifen sowie umfangreiche Baumpflanzungen eine positive klimatische Wirkung und hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Dabei erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen über Mulden in diesen Grünstreifen. Die grünordnerische Qualität des Straßenraums wird zudem durch eine Begrenzung der öffentlichen Stellplätze für KFZ sowie geringe Fahrbahnbreiten zur Verkehrsberuhigung gesteigert.

Grünordnerische Kennzahlen:

Die Planung sieht derzeit rund 2.600 Einwohner für das Gebiet auf Grundlage der maximal zulässigen GFZ vor. In Folge dieser geplanten Einwohnerzahlen ergeben sich folgende Kennzahlen auf Grundlage der Orientierungswerte:

Bedarf öffentliche Grünfläche (BLB: 20 m²/Einwohner)	2.594 EW x 20 m² =	51.880 m²
davon: Bedarf öffentliche Spielfläche (BLB: 3,4 m²/Einwohner)	2.594 EW x 3,4 m² =	8.820 m²

Vor dem Hintergrund dieser erforderlichen öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfe nach Baulandbeschluss ist in der Planung folgende Nutzungsaufteilung für die geplanten öffentlichen Grünflächen (Gesamtfläche: 72.324 m²) vorgesehen:

Öffentliche Grünfläche (Stadtteilpark)		**69.843 m²**
Nutzungen:		
- öffentliche Grünfläche		
davon: Park		*68.580 m²*
davon: Öffentlicher Kinderspielplatz		*8.953 m²*
davon: betreuter Aktivspielplatz		*5.033 m²*
davon: Aktionsflächen		*7.784 m²*
davon: Erhalt Gehölzfläche		*3.294 m²*
- Parkradweg „Süd“		1.263 m²

Grünfläche „3 Eichen“		2.483 m²
Nutzungen:		
- öffentliche Grünfläche		2.483 m²

In der Planung werden somit nach aktuellem Stand ca. 72.326 m² an öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die Orientierungswerte nach Baulandbeschluss zur Schaffung öffentlicher Grünfläche werden somit um ca. 2 ha überschritten. Nach Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Geltungsbereich ca. 16.737 m² öffentliche Spielflächen (Kinderspielplatz und Aktionsflächen) vorgesehen, somit werden auch die Erfordernisse nach Baulandbeschluss zur Schaffung öffentlicher Spielflächen im Geltungsbereich vollständig erfüllt.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese sorgen für eine intensive Durchgrünung und eine qualitätvolle Freiflächengestaltung. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf Regelungen, die in der städtischen Begrünungssatzung (BegrS vom 5. Mai 2022) enthalten sind und passen diese ggf. auf die örtlichen Situationen im Geltungsbereich an.

Die Stadt Nürnberg hat im Juli 2021 eine Kinderspielplatzsatzung beschlossen. Die Satzung setzt auf Art. 7 Abs. 3 BayBO auf und entsprechend sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit oder zu mehr als drei Wohnungen private Kinderspielplätze nachzuweisen. Nach dieser Satzung sind mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche Kinderspielplatz vorzusehen. Auf Basis der städtebaulichen Kennzahlen für den BP Nr. 4652 ergeben sich folgende Flächenbedarfe an Kinderspielplätzen für das Urbane Gebiet und das Sondergebiet. Abhängig vom genauen Nutzungskonzept eines Gebietes und dem dabei geplanten Anteil an Wohnen ist im Zuge der konkreten Hochbau- und Objektplanung die konkrete, erforderliche Fläche des Kinderspielplatzes zu ermitteln.

	Flächenbedarf Kinderspielplatz nach Kinderspielplatzsatzung – KSpS der Stadt Nürnberg
Gebiet MU 1	579 m²
Gebiet MU 2.1.1	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 2.1.2	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 2.2.1	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 2.2.2	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 3.1.1	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 3.1.2	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 3.2	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 4.1	Keine Wohnnutzung zulässig
Gebiet MU 4.2	Keine Wohnnutzung zulässig

Gebiet MU 5	196 m²
Gebiet MU 6	560 m²
Gebiet MU 7	612 m²
Gebiet MU 8	971 m²
Gebiet MU 9	717 m²
Gebiet MU 10	600 m²
Gebiet MU 11	655 m²
Gebiet MU 12	882 m²
Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“	582 m²

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Wie vorstehend bereits erläutert, wurde die städtebauliche Planung an verschiedenen Stellen angepasst, um den Erhalt von besonders markanten Gehölzbeständen und Einzelbäumen zu ermöglichen. Dies betrifft ein Abrücken der urbanen Gebiete von der Münchener Straße und die Ausbildung der Grünfläche mit den drei Alt-Eichen.
Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Eingriffsschwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern, z. B. dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Neuschaffung (naturnaher) Vegetationsbestände und Habitate.

Die Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs) vermieden bzw. verringert:

- Ausweisung von Grünflächen in Form des Stadtteilparks Lichtenreuth, der Grünfläche „Drei-Eichen-Platz“ und des Grünzugs entlang der Münchener Straße.
- Erhaltung wertgebender Gehölzbestände im Grünzug entlang der Münchener Straße sowie Erhalt der drei markantesten Alt-Eichen im „Drei-Eichen-Platz“.
- Umfangreiche Baumpflanzungen und – nach Möglichkeit – Anlage von biodiversitätsfördernden extensiven Grünlandtypen im Stadtteilpark.
- Gestaltung des Straßenbegleitgrüns mit umfangreichen Baumpflanzungen und Anlage von Versickerungsmulden
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäumen (mit Mindestpflanzqualitäten) in den Urbanen Gebieten und im Sondergebiet.
- Begrünung der unterbauten Flächen, die nicht von Gebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen.
- Begrünung der Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel durch Vorgaben für Glasfassaden an Gebäuden.
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung, um Beeinträchtigung für Insekten und nachtaktive Tiere zu reduzieren.

Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe im o.g. Sinne zu erwarten. Eine rechnerische Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs entfallen, da der Geltungsbereich vollständig im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben.
Die Entscheidung zur städtebaulichen Entwicklung und Umnutzung der bis dahin überwiegend gewerblich und als Bahnanlagen genutzten Flächen wurde im Jahr 2004 zwischen der

Stadt Nürnberg und dem Investor getroffen. Zu diesem Zweck wurde eine entsprechende Rahmenvereinbarung geschlossen. Der Investor begann in 2004 mit der Entmietung und Beräumung der Flächen.
Im Geltungsbereich sind über den heutigen Bestand hinaus auch diejenigen früheren baulichen Nutzungen als bereits erfolgte Eingriffe zu werten, die in den Jahren nach 2004 zur Vorbereitung der Entwicklung des komplexen Gebietes zurückgebaut wurden. Zum Zeitpunkt der Planungsentscheidung im Jahr 2004 war gemäß der damaligen Darstellung im FNP eine Nutzung als Gewerbe- und Verkehrsflächen (Bahn) zulässig. Die damalige Nutzung wies einen Versiegelungsgrad von rund 80 – 90% auf. Folglich war zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits ein Eingriff erfolgt.
In den im BP Nr. 4652 festgesetzten Baugebieten (urbane Gebiete, Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung) wird eine GRZ von 0,8 in der Regel nicht überschritten. Nur im MU 5 wird abweichend eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Rund 7,46 ha, und damit ca. 42% der Fläche des Geltungsbereichs, werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Weitere nicht versiegelte Flächen entstehen als Verkehrsbegleitgrün im Straßenraum und auf den nicht bebauten Grundstücksflächen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Durchschnitt über den gesamten Geltungsbereich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 45 % zu rechnen. Im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Bebauung vor Beginn des Rückbaus 2005 wird der Geltungsbereich eine reduzierte Versiegelung aufweisen und insgesamt signifikant mehr Grünflächen aufweisen. Es erfolgt damit insgesamt keine über das Maß des bereits erfolgten bzw. zulässigen Eingriffs hinausgehende Baurechtschaffung.
Die Anlage 3 zum Umweltbericht gibt einen Überblick über die im Geltungsbereich vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen, Stand 2020: Es handelt es sich zum Großteil um wärmeliebende Ruderalfluren, die kleinflächig wertvolle Sandmagerrasen einschließen sowie Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Pflanzen und Tiere) aufweisen. Aufgrund von Sukzession sind heimische und gebietsfremde Gehölze aufgewachsen und es bestehen großflächige Feldgehölze. Im Nordosten bestand eine mittlerweile aufgelöste und verlagerte Kleingartenanlage. Die übrigen Flächen sind versiegelt oder mit Gebäuden bebaut (Stand 2020).

Mit den stadtökologisch wirksamen Planungselementen (großzügige Parkanlage, dezentrale Regenwasserversickerung, umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung) können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Maßnahme mit der größten Wirkung stellt dabei die Herstellung des rund 6,9 ha großen Parks auf einer Grundfläche, die zuvor zu erheblichen Anteilen versiegelt und bebaut war, dar.

Flächen zum Biotopausgleich von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Sandmagerrasen lassen sich zugunsten einer maximalen Ausdehnung der öffentlich nutzbaren Freiflächen nicht im Geltungsbereich realisieren. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme wird auf einer externen Fläche in der Gemeinde Großhabersdorf durchgeführt, vgl. Kap.I.5.16

Die Planung ist unvermeidbar mit einem Verlust von Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verbunden. Für den nach Waldgesetz erforderlichen Ausgleich erfolgt eine flächengleiche Ersatzaufforstung in der Gemeinde Marloffstein, vgl. Kap. I.5.16.

I.4.6.4. Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten geprüft und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft (WGF Landschaft GmbH, Stand 30.11.2023/ Ergänzung 30.10.2024). Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Maßnahmen sind analog zu den Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren Nr. 4600 für die Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“,

aus dem der Bebauungsplan Nr. 4652 herausgelöst wird, benannt und nummeriert. Maßnahmen aus dem BP-Verfahren Nr. 4600, die im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 nicht notwendig sind, entfallen in diesem und sind entsprechend („nicht relevant“) in den Tabellen gekennzeichnet. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

Nr.	Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	
		St.baul. Vertrag	BP 4652
V1	Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen	x	x
V2	Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen	x	x
V3	*nicht relevant*	-	
V4	Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällungen	x	
V5	Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen	x	
V6	Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden	x	
V7	Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien	x	
V8	Verhinderung der Wiederbesiedelung des Baufelds durch Reptilien	x	
V9	*nicht relevant*	-	
V10	*nicht relevant*	-	
V11	Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen	x	x
V12	Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung	x	
V13	*nicht relevant*	-	
V14	*entfallen*	-	
V15	*nicht relevant*	-	
V16	Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums	x	
V17	Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden	x	x
V18	Umweltbaubegleitung	x	
V19	nicht relevant	x	-

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) wird die Durchführung folgender Maßnahmen erforderlich:

Nr.	Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	
		St.baul. Vertrag	BP 4652
CEF 1	*nicht relevant*	-	
CEF 2	Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen	x	-
CEF 3	Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden	x	-

Diese Maßnahmen müssen so rechtzeitig ergriffen werden, dass ihre Wirksamkeit vor Beginn der Baufeldfreimachung gegeben ist.

Im Geltungsbereich ist ein Teil der ehemals sehr großen Zauneidechsenpopulation des ehemaligen Südbahnhofs vorhanden. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Geltungsbereich Lebensstätten der Art großflächig überbaut. Bei der Zauneidechse als Tierart des Anhang IV FFH-RL ist durch die bauleitplanerische Entwicklung im Geltungsbereich ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu vermeiden.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs

Für das Bebauungsplanverfahren Nr.4600 bzw. den Bebauungsplan Nr. 4635 wurde hierzu ein Maßnahmenkonzept entwickelt und bereits realisiert. Dabei wurden in einem Waldstück in der Gemeinde Schwarzenbruck Waldflächen so optimiert, dass sie günstige Habitatstrukturen für die Zauneidechse aufweisen (siehe saP zum BP Nr. 4652, Kapitel 3.3). Zauneidechsen werden in den Eingriffsbereichen abgefangen und auf den externen Ersatzlebensraum

umgesiedelt. Um die im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 lebenden Zauneidechsen ebenfalls dorthin umzusiedeln, wurde der Umgriff der Maßnahme erneut erweitert, vgl. Maßnahmenkonzept „Zweite Erweiterung der externen Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck“ (WGF Landschaft GmbH, Stand 28.10.2022).

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten führt bzw. dass sich der jetzige ungünstige Erhaltungszustand aufgrund des geplanten Vorhabens nicht verschlechtern wird, vgl. hierzu nähere Ausführungen in der saP.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die Zauneidechse wurde durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 29.11.2022 erteilt. Auf Basis dieser Ausnahmegenehmigung wurden in den Jahren 2023 und 2024 bereits auf Teilflächen des Geltungsbereichs der Abfang und die Umsiedlung von Zauneidechsen durchgeführt.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Für die lufthygienische Situation im Geltungsbereich ist die Lage an der Münchener Straße (Verkehrszahlen: ca. 45.000 bis 55.000 Kfz/24h) zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für den Geltungsbereich keine Messdaten. Die letzten Modellierungen für Luftschadstoffe (vgl. Kapitel 2.8.2. des Umweltberichts) an der nördlichen BP-Grenze (Aufpunkte an der Ingolstädter Straße) weisen für Stickstoffdioxid Konzentrationen unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV aus und auch für den übrigen Geltungsbereich ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Nur im direkten Einwirkbereich der Münchener Straße ist eine überdurchschnittliche Exposition gegenüber verkehrsbürtigen Schadstoffen gegeben. Durch die geplante Bebauung mit entsprechenden Abstandsflächen zwischen den Teilbaugebieten sind aber auch hier keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu prognostizieren.

Durch die Planung ist keine anlagenbedingte Luftbelastung im Geltungsbereich gegeben. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Demgegenüber wird aber eine optimierte Anbindung durch den ÖPNV, eine gute Anbindung des Geh- und Radwegenetzes sowie eine Reduktion der KFZ-Stellplätze angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke Belastung mit Luftschadstoffen für das Gebiet durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten und hierfür liegen keine wesentlichen Anhaltspunkte vor.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Geltungsbereich, an vereinzelten Tagen zu Überschreitungen der Zielwerte für Ozon kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen die Grünflächen mit einer großen Anzahl an geplanten Baumpflanzungen bei. Darüber hinaus wird durch die geplanten begrünten Flachdächer das direkte Umgebungsklima verbessert, wobei sich dieser Effekt infolge der überwiegend hohen (Mindest-)Geschossigkeiten nur in beschränktem Maße im Wirkungsbereich künftiger Bewohner und Besucher auswirkt.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Zum BP Nr. 4652 wurden insgesamt zwei schalltechnische Untersuchungen (Verkehrslärm sowie Gewerbe- und Freizeitlärm) erstellt. Insgesamt ergeben sich dabei Anforderungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Maßnahmen zum Schutz vor Freizeitlärm sind nicht erforderlich.

Als Grundlage für die schallschutztechnischen Berechnungen und Beurteilungen (Gutachten: Gewerbe-, Sport-und Freizeitlärm M154002/12 – Stand: 26. Januar 2024; Verkehrslärm M154002/11 – Stand: 18. Januar 2024) wurden verschiedene Eingangsdaten zum Gewerbe- und Verkehrslärm durch den Gutachter (Müller BBM) von den betreffenden Stellen abgefragt. Ein zentraler Aspekt ist hierbei der Betrieb des Rangierbahnhofs und die hier anzunehmenden Eingangsdaten. Die Nachfragen und Recherchen von Seiten des Gutachters kamen zu dem Ergebnis, dass von Seiten der Deutschen Bahn keine Auskunft zu Betriebsdaten des Rangierbahnhofs gegeben werden. In Folge dieser Datenlücke in den eingehenden Grundlagendaten führte der Gutachter verschiedene Vorort-Messungen am Rangierbahnhof durch. Die durchgeführten Messungen wurden dann mit einem Sicherheitsaufschlag versehen, so dass aus fachlicher und gutachterlicher Sicht eine valide und belastbare Annahme für den Betrieb des Rangierbahnhofs definiert werden konnte. Der angenommene Sicherheitsaufschlag würde dabei grundsätzlich eine wesentlich höhere Nutzung (nahezu eine Verdoppelung) des Betriebs auf dem Rangierbahnhof abdecken.

Insgesamt betrachtet wurde über einen langen Zeitraum sowohl von städtischer als auch gutachterlicher Seite versucht, die erforderlichen Betriebsdaten für den Rangierbahnhof zu erhalten. Nachdem hier keine Daten beschafft werden konnten, wurde eine belastbare Annahme anstelle der Betriebsdaten für den Betrieb des Rangierbahnhofs durch den Fachgutachter erarbeitet. Durch die verwendete Annahme wird der Rangierbahnhof inklusive eines Sicherheitsaufschlags umfangreich lärmtechnisch berücksichtigt, so dass die hieraus resultierenden Berechnungsergebnisse als fundiert und belastbar zur Bewertung der Lärmsituation zu werten sind.

I.4.7.2.a. Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für das Modul II ermittelt. Hierzu wurden die angrenzenden bestehenden Straßen sowie die innerhalb des Moduls I sowie Moduls II geplanten neuen Erschließungsstraßen und die Straßenbahnneustrecke berücksichtigt. Für die Münchener Straße wurde für den Abschnitt entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der schalltechnischen Untersuchung angesetzt. Diese Geschwindigkeitsreduktion (vormals 70 km/h) entspricht der beschlossenen Zielvorstellung der Stadt Nürnberg für diesen Teilabschnitt der Münchener Straße.

Durch die neuen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Moduls II werden an den neuen Baukörpern an allen Fassaden die für den Neubau von Straßen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete in Höhe von 64/54 dB(A) tags/nachts eingehalten.

In der Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms mit Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung zeigt sich für den Tagzeitraum, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) bei der Einwirkung aller Verkehrsemittenten in einem Großteil des Geltungsbereiches eingehalten werden kann. Lediglich in einem etwa 40 m bis maximal 100 m breiten Streifen entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, direkt an den nördlichen Planstraßenabschnitten sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Übergängen und Haltestellen der Straßenbahn im Westen des Geltungsbereiches wird der Orientierungswert überschritten. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung des Orientierungswerts nur in den Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 12 zu erwarten. Hier liegen Überschreitungen im Osten (entlang der Münchener Straße) von 2 bis 4 dB am Tag bzw. 5 bis 7 dB in der Nacht und im Norden (entlang der Ingolstädter Straße) von 1 bis 6 dB am Tag bzw. 2 bis 6 dB in der Nacht vor. Im Bereich der Straßenbahntrasse im Westen liegen nur im Nachtzeitraum Überschreitungen von 2 bis 8 dB vor.

Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 64 dB(A) für urbane Gebiete wird im Großteil des Geltungsbereiches sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Zu Überschreitungen kommt es im Tagzeitraum entlang der Ingolstädter Straße im Gebiet MU 3 von bis zu 2 dB. Im Nachtzeitraum (IGW: 54 dB(A)) liegen Überschreitungen entlang der Ingolstädter Straße im Gebiet MU 3 von bis zu 2 dB, entlang der Münchener Straße in den Gebieten MU 4 und MU 12 von 1 bis 3 dB und entlang der Straßenbahntrasse in den Gebieten MU 8 und im SO von 1 bis 4 dB.

Auf die geplante Parkfläche wirkt Verkehrslärm im Osten durch die Münchener Straße und von Westen durch die Straßenbahntrasse ein. Für Grün- und Freiflächen ist nach DIN 18005 (5.87) ein Orientierungswert von 55 dB(A) definiert, da generell Lärmbelastung die Erholungswirkung des Aufenthalts im Freien maßgeblich beeinträchtigt. Anhand der berechneten freien Schallausbreitung zeigt sich, dass auf 2 m Geländehöhe auf knapp 60 % der Parkfläche der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden kann. Zieht man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) mit dem Tagwert von 59 dB(A) heran, so zeigt sich, dass in knapp 92 % der Parkfläche dieser Wert eingehalten werden kann. Der Großteil des überschrittenen Bereiches (7 % der Parkfläche) entfällt auf die am östlichen Rand vorgesehene Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölze. Neben der ökologischen Funktion besitzt diese Fläche insbesondere auch eine Abstandsfunktion zwischen dem nutzbaren Parkbereich und der angrenzenden Münchener Straße.



Abbildung 5: Einwirkung des Verkehrslärms auf den Park auf 2 m Höhe
Quelle: MBBM, München; eigene überlagerte Darstellung

Zur Verbesserung der lärmtechnischen Situation der Parkfläche wurden verschiedene Varianten zum Vorsehen aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Richtung Münchener Straße gutachterlich untersucht.

Grundsätzlich ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme am effektivsten, je dichter die Maßnahme (Wand oder Wall) an der Lärmquelle positioniert ist. Im vorliegenden Fall wäre dies möglichst nahe am Fahrbahnrand der Münchener Straße. Generell ist der gesamte westliche Randbereich der Münchener Straße durch eine dichte Begrünung mit erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen geprägt. Eine Lärmschutzwand würde zwingend in entsprechende Bestände über eine beträchtliche Länge (ca. 185 m) eingreifen. Weiterhin soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine Lärmschutzwand mit entsprechender Wirkung und Länge

hier städtebaulich nicht vorgesehen werden. Auch im Falle eines Lärmschutzwalles, welcher verträglicher für das Orts- und Landschaftsbild sein würde, wären erhebliche Eingriffe in die Bäume / Gehölze erforderlich.

Im Gutachten zum Verkehrslärm wurde eine Variante mit einer Schallschutzwand, mit einer relativen Höhe von h = 4 m (über Geländeniveau) und auf dem bestehenden Wall positioniert, betrachtet. Im Ergebnis zeigt sich, dass mit einer Lärmschutzwand an dieser Position eine wesentliche Verbesserung der Lärmbelastung im östlichen Parkbereich erreicht werden kann. So ist dann die Einhaltung von 55 dB(A) fast vollständig möglich.

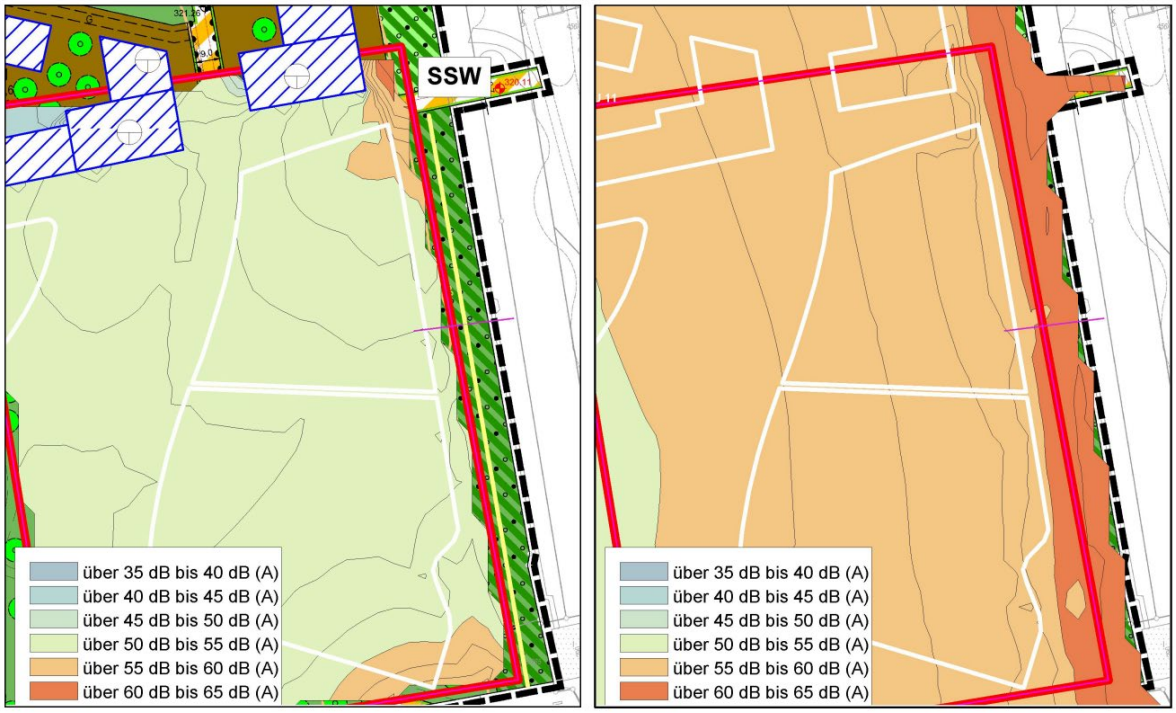


Abbildung 6: Schalltechnische Situation mit Schallschutzwand (gelbe Linie) und ohne Schallschutzwand
Quelle: MBBM, München

Zur Realisierung dieser Lärmschutzwand wäre hier eine fast vollständige Rodung der bestehenden und erhaltenswerten Bäume und Gehölze (mindestens 25 erhaltenswerte Bäume in unterschiedlichen Größen) erforderlich. Gerade in einer Großstadt und in dicht besiedelten Bereichen haben Bäume eine herausragende Bedeutung. Sie sichern die Lebensqualität, verbessern das Kleinklima, mindern die Schadstoffbelastung und bieten Lebensraum für Tiere. Entsprechend besitzt der Erhalt von Bäumen eine wichtige Rolle in Nürnberg, so dass die Stadt bereits im Jahr 1977 eine Verordnung zum Schutz von Bäumen erlassen hat. Neben den klimatischen und ökologischen Aspekten besitzen die Bäume / Gehölze hier auch eine wesentliche Funktion für das Orts- und Landschafsbild und bilden eine klare, attraktive und grüne Kante in Richtung Münchener Straße.
Neben den angeführten ökologischen Aspekten wäre für eine wirksame Lärmabschirmung eine Wand auf einer Länge von knapp 185 m in erhöhter Position (auf dem Wall) zu errichten. Mit einer derartigen Wand wäre eine wesentliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild des neuen Parks verbunden.
In der Gesamtbetrachtung ergibt sich in der Abwägung, dass die durch die Lärmschutzwand erreichten immissionstechnischen Verbesserungen für den Parkbereich nicht im Verhältnis zu den damit verbundenen negativen Aspekten (umfassende Rodung erhaltenswerter Bäume und Gehölze zur Realisierung der Wand erforderlich, negative Wirkung auf Orts- und Landschaftsbild) stehen. Entsprechend wird eine Lärmschutzwand nicht vorgesehen.

Nach Prüfung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der immissionstechnischen Situation des Parks zeigt sich, dass aus unterschiedlichsten Gründen keine aktive Maßnahme vorgesehen werden kann oder soll. Entsprechend müssen andere Lösungen zur Optimierung der Lärmsituation im öffentlichen Park untersucht werden.
Grundsätzlich sollen im Park aktiv genutzte Bereiche (Kinderspielplatz, Aktivspielplatz und Aktionsflächen) und ruhige, der Erholung dienende Bereiche vorgesehen werden. Entsprechend wurde nun auch zur schallschutztechnischen Optimierung eine Nutzungszonierung derart angedacht, dass die aktiveren und geräuschintensiveren Parknutzungen (Aktivspielplatz und Aktionsflächen) nach Osten in den Bereich mit Werten zwischen den Orientierungswerten nach DIN 18005 (55 dB(A)) und den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV (59 dB(A)) positioniert werden. Die ruhigen Erholungsbereiche sowie der Kinderspielplatz liegen dann zentraler im Gebiet und in einem Bereich mit Werten bis 55 dB(A).

Mit dieser Nutzungszonierung kann auf die konkrete Situation vor Ort reagiert und eine verträgliche, gut nutzbare Situation erreicht werden. Insgesamt liegen dann alle nutzbaren Bereiche des Parks mindestens unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Zwar finden die Vorschriften der 16. BImSchV bei der Beurteilung der Zumutbarkeits- bzw. Schädlichkeitsgrenze von Lärmimmissionen keine unmittelbare Anwendung, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht für bestehende Verkehrswege, sondern für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gelten (BVerwG NVwZ 1997, 3394; siehe hierzu Seite 16). Aus der 16. BImSchV lassen sich aber nach ständiger Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 22.12.1993 - 11 C 45/92; BayVGH, Urteil vom 18.02.2002 - 11 B 00.1769) Orientierungswerte zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Lärmbelastung für die Umgebung ableiten. Denn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bringen allgemein die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Verkehrslärm gegeben ist (BVerwG a.a.O).

Auch für den am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches einwirkenden Verkehrslärm der Münchener Straße auf die hier gelegenen Teilgebiete des Urbanen Gebietes (MU 4 und MU 12) wären grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen möglich. Generell ist hier aber eine ähnliche Situation, wie zum Schutz des Parkbereiches gegeben. Für einen effektiven Lärmschutz wäre hier eine durchgehende Lärmschutzwand möglichst dicht an der Lärmquelle erforderlich. Wie zum Thema Park bereits ausgeführt, soll eine entsprechende Wand aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen des Erhaltes der bestehenden Grünstrukturen nicht derart positioniert werden. Da hier vorliegend nicht nur der Schutz des „Bodenniveaus“ (wie beim Park erforderlich), sondern grundsätzlich auch der Schutz von bis zu zehn Geschossen zu betrachten ist, wäre die erforderliche Höhe einer Lärmschutzwand konstruktiv nur schwer umsetzbar bzw. könnten allenfalls die unteren Geschosse geschützt werden. Zudem wäre auch hier eine Länge von deutlich über 100 m erforderlich.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich in der Abwägung, dass die durch eine Lärmschutzwand erreichten immissionstechnischen Verbesserungen für die Gebiete MU 4 und MU 12 nicht im Verhältnis zu den damit verbundenen negativen Aspekten (umfassende Rodung erhaltenswerter Bäume und Gehölze zur Realisierung der Wand erforderlich, negative Wirkung auf Orts- und Landschaftsbild) stehen. Entsprechend wird auch hier eine Lärmschutzwand nicht vorgesehen.

I.4.7.2.b. Gewerbelärm

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen durch Gewerbegeräusche für das Modul II ermittelt. Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung ist Folgendes festzustellen:

Im **Tagzeitraum** werden der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) und der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten und erreichen an der Nordfassade der Baukörper einen maximalen Wert von 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird somit im gesamten Plangebiet um mindestens 8 dB und der Orientierungswert um mindestens 5 dB unterschritten.

Auch im **Nachtzeitraum** können mit Ausnahme der Nordfassaden in den Teilbaugebieten MU 2.1.1, MU 2.2.1 und MU 3.1.1 der Immissionsrichtwert der TA Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005, beide in Höhe von 45 dB(A) für urbane Gebiete, eingehalten werden. Die Überschreitungen der Werte treten ausschließlich an den nach Norden orientierten Fassaden der o. g. Teilbaugebiete entlang der Ingolstädter Straße auf und betragen maximal 5 dB – es errechnen sich maximal 50 dB(A).

Neben dem Lärm, der auf das Plangebiet einwirkt, also der Betrachtung des Schutzes zukünftiger Nutzungen vor bestehenden Nutzungen, wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Sondergebietes untersucht. So wurde in der immissionsschutztechnischen Betrachtung für das Sondergebiet ein realistischer flächenbezogener Schallleistungspegel angesetzt, um eine generelle und verträgliche Nutzbarkeit des Sondergebietes prüfen zu können. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung grundsätzlich lärmfachlich verträglich ist und das Sondergebiet entsprechend im Bebauungsplan mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen festgesetzt werden kann. Der genaue Nachweis über die schallschutztechnische Verträglichkeit eines konkret geplanten Vorhabens ist dann auf Ebene der Baugenehmigung nach Vorgaben der TA Lärm vorzusehen.

I.4.7.2.c. Sport- und Freizeitlärm

Im vorliegenden Fall befinden sich östlich in einigen Kilometern Entfernung zum Plangebiet mehrere Sport- und Freizeitanlagen. In dem großzügigen Areal im Bereich des Zeppelinfeldes sind u. a. das Max-Morlock-Stadion, die ARENA Nürnberger Versicherung, ein Freibad sowie mehrere Rasenspielfelder untergebracht. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Geräuschimmissionen der o. g. Sportanlagen nicht maßgeblich auf das Plangebiet einwirken und somit keine Vorbelastung im Sinne der 18. BImSchV darstellen.

Weiterhin finden im erweiterten Umfeld des Geltungsbereiches verschiedene seltene Ereignisse statt (bspw. Rock im Park, Klassik Open-Air), welche aus immissionsschutztechnischer Sicht eine besondere kommunale Bedeutung und Seltenheit besitzen. Diese werden nach einer Sonderfallbeurteilung immissionsschutztechnisch zugelassen und können insbesondere eine Verschiebung der Nachtzeit umfassen. Diese seltenen Ereignisse mit entsprechenden Immissionen für den Geltungsbereich sind als zumutbar zu bewerten und entsprechend zu dulden.

Aus Sicht des Sport- und Freizeitlärms sind im vorliegenden Plangebiet die neu geplanten Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Parks von zentraler Bedeutung und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu betrachten. Diese Betrachtung erfolgt im Kontext der Verortung der Spiel- und Sportflächen und ist im Kapitel I.4.6.1 detaillierter dargelegt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In diesem Kapitel werden die festgesetzten Baugebietstypen „urbanes Gebiet“ und „Sonstiges Sondergebiet“ dargelegt.

I.5.1.1. Urbanes Gebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das urbane Gebiet gliedert sich dabei in die Teilgebiete (Gebiete) MU 1, MU 2.1.1, MU 2.1.2, MU 2.2.1, MU 2.2.2, MU 3.1.1, MU 3.1.2, MU 3.2, MU 4.1, MU 4.2, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11 und MU 12. Zwischen MU 1 und MU 8 liegt auf Höhe des geplanten Haltepunktes der Straßenbahn das Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ (s. I.5.1.2), welches den urbanen Kernbereich des Stadtquartiers mit Versorgungseinrichtungen und einen Verknüpfungspunkt zur Straßenbahn bildet.

Der Gebietstyp des urbanen Gebietes wurde hier vorgesehen, da hierdurch die angestrebte hohe bauliche Dichte mit dem damit verbundenen urbanen Leben und der Vielfalt erreicht werden kann. Entsprechend der besonderen Eigenart des Gebiets soll eine breit gefächerte Nutzungsmischung im Sinne eines belebten städtischen Quartiers für alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die umgebenden bestehenden Quartiere, sichergestellt werden. Übergeordnet soll das Leitbild einer nachhaltigen Stadt umgesetzt werden. Nachhaltig umfasst dabei einen kompakten, integrierten und umweltfreundlichen Städtebau mit kurzen Wegen zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen. Weiterhin wird eine effiziente Nutzung der Siedlungsfläche vor dem Hintergrund des anhaltend knappen Wohnraums im Stadtgebiet bei gleichzeitiger Errichtung von Freiflächen verfolgt. Im urbanen Gebiet sollen möglichst viele Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich eng beieinanderliegen. Für diesen Nutzungsmix eignet sich die vorliegende im Übergangsbereich zwischen Gewerbe im Norden, zukünftiger Universität im Süden sowie Wohngebieten im Westen in besonderer Weise. Weiterhin ist eine gute verkehrliche Anbindung des Gebietes mit ÖPNV, Geh- und Radwegeverbindungen sowie MIV gegeben.

Das urbane Gebiet stellt sich als Gebietstyp grundsätzlich recht flexibel und breit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dar. Im Sinne der BauNVO dient das urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Entsprechend dieser Formulierung und Definition wird deutlich, dass die Wohnnutzung eine zentrale Funktion im urbanen Gebiet besitzt und als überwiegende bzw. vorwiegende Nutzungsart anzusehen ist. Gegenüber dem Mischgebiet zeichnet sich das urbane Gebiet ebenfalls dadurch aus, dass keine Gleichgewichtigkeit der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich ist. Diese Flexibilität hat jedoch darin ihre Grenzen, dass keine der drei Hauptnutzungsarten vollständig im Gebiet ausgeschlossen werden darf. Eine Nutzungsmischung, wenn auch in ungleichmäßiger Art (sowohl hinsichtlich quantitativer Anteile als auch bezüglicher der räumlichen Verteilung), ist das charakteristische Merkmal des urbanen Gebietes und muss daher gewahrt bleiben.

Das städtebauliche Konzept für das Modul II, also den BP Nr. 4652, sieht grundsätzlich eine breite Nutzungsmischung vor, deren jeweilige Nutzungsarten sich später auch flexibel im Gebiet verteilen und entwickeln können und sollen. Aufgrund der Lage des Gebietes und dem vorhandenen Umfeld sind verschiedene Rahmenbedingungen gegeben, welche in der Festsetzung des urbanen Gebietes berücksichtigt werden müssen. So wirken insbesondere wesentliche Lärmimmissionen von Norden und Osten auf das Gebiet ein. Von Norden ist dies sowohl Verkehrs- als auch Gewerbelärm und von Osten ausschließlich Verkehrslärm. Insbesondere die Lärmeinträge von Norden mit Überschreitungen im Bereich des Gewerbelärms im Nachtzeitraum führen dazu, dass in den nach Norden ausgerichteten Teilbaugebieten des urbanen Gebietes keine Wohnnutzungen zugelassen werden. Dies umfasst die Gebiete MU 2.1., MU 2.2., MU 3.1., MU 3.2, MU 4.1 und MU 4.2. Weiterhin sollen die Gebiete

MU 2, MU 3 und MU 4 (mit den jeweiligen Unterteilungen) einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Zum einen kann hierdurch ein gewisser Anteil an Nichtwohnen im Gebiet gesichert werden und zum anderen können in diesem Bereich mit der höchsten Lärmvorbelastung des Geltungsbereiches geeignete Nutzungen verortet werden.

Insgesamt sieht der BP Nr. 4652 eine breite Nutzungsmischung im Sinne eines urbanen Gebietes vor. Zentral im Vordergrund steht in diesem Konzept ein gemischtes und urbanes Quartier mit Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit zu entwickeln. Als soziale Nutzung im urbanen Gebiet sind zwei (in MU 1 und MU 12 integrierte) Kindertagesstätten vorgesehen. Die Kindertagesstätten werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Nutzung	**Geschossfläche**	**WE**	**EW**
Geschosswohnungsbau	ca. 97.864 m²	979	1.957
gefördertes Wohnen	ca. 31.825 m²	318	637
Gewerbe / Büro	ca. 109.564 m²	-	-
Einzelhandel	ca. 3.650 m²	-	-
Kindertagesstätten	ca. 1.800 m²	-	-
Insgesamt:	**ca. 244.703 m²**	**1.297**	**2.594**

Neben dem Sondergebiet als Versorgungsschwerpunkt im Geltungsbereich soll die Einzelhandelsversorgung darüber hinaus im urbanen Gebiet gesteuert werden, so dass entsprechende Läden verkehrlich und im Kontext des städtebaulichen Gesamtkonzeptes verträglich angesiedelt werden können. In den Gebieten MU 5 und MU 8 sollen die EG-Zonen ebenfalls gestärkt werden bzw. in diesen Bereichen wäre eine kleinteilige und ergänzende Gebietsversorgung denkbar und sinnvoll. Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb wurde auf 400 m² festgesetzt. So können sich kleinteilige Läden ansiedeln, aber größere Betriebe, welche insbesondere wesentlichen Verkehr mit sich bringen würden, sind ausgeschlossen. Im MU 5 mit seinem Platzbereich wird eine Belebung der gesamten EG-Zone angestrebt und entsprechend neben der Zulässigkeit kleiner Einzelhandelsbetriebe auch Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im Gebiet MU 8 sind in Ergänzung des Sondergebietes sowie in zentraler Lage zum Modul I sowie der Straßenbahnhaltestelle auch kleine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Zur Sicherung des Wohnnutzungsanteils im Gebiet und der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, wonach in der Gebietsmitte und in Richtung der öffentlichen Grünfläche im Süden vor allem Wohnen vorgesehen werden soll, wurde festgesetzt, dass in den Gebieten MU 1 sowie MU 6 bis MU 12 ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig sind. So ist in diesen Gebieten grundsätzlich auch je Gebiet eine Nutzungsmischung möglich und umsetzbar, aber ebenfalls ein gewisser Wohnanteil gesichert. Auf diese Weise soll insbesondere der großen Nachfrage nach und dem Defizit an Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg Rechnung getragen werden und die Umsetzung eines Mindestwohnanteils im Geltungsbereich erreicht werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Störfallbetriebe

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen und sogenannte Störfallbetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Bei Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder gar mehrere dieser Nutzungen angesiedelt haben („Trading-Down-Effekt“). Einer solchen Entwicklung soll durch die Nutzungseinschränkungen vorgebeugt werden.

Darüber hinaus hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und soll transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung schaffen. Der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Erkenntnissen aus dem Konzept und setzt dieses in konkretes Planungsrecht um (§ 2 Nr. 1.6. der Satzung).

Abweichend von diesem grundsätzlichen Ausschluss wurden Diskotheken / Tanzlokale in den Teilgebieten MU 2.1.1, MU 2.2.1, MU 3.1.1 und MU 3.2 ausnahmsweise zugelassen (§ 2 Nr. 1.6. der Satzung). Aufgrund der hier gegebenen Randlage und den hier befindlichen gewerblichen Nutzungen könnten diese Bereiche im Geltungsbereich für eine Ansiedlung entsprechender Nutzungen grundsätzlich geeignet sein. Dabei ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob durch die dann konkret geplante Nutzung eine Störung für die Umgebung ausgeschlossen werden kann. Infolgedessen erfolgt auch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen, so dass diese abhängig vom Ergebnis der Einzelfallprüfung zugelassen werden können. Hinsichtlich der Erreichbarkeit sind die Teilbaugebiete im Einzugsgebiet der neuen Straßenbahnhaltestelle als gut angebunden zu bewerten.

Bei Tankstellen handelt es sich um gewerbliche Nutzungen die – neben dem damit verbundenen Störpotential durch Lärm - naturgemäß auch Fremdverkehr ins Gebiet ziehen. Dies ist aufgrund des Konzeptes, einen autoarmen Stadtteil zu entwickeln, nicht erwünscht.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen). Im Sinne der o. g. Richtlinie ist dieses Ziel mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen. Die nationale Umsetzung erfolgt durch den in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) normierten Trennungsgrundsatz.

Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden. Es ist dabei sicher zu stellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Fassung November 2010.

Da im Großteil des urbanen Gebietes Wohnnutzungen zulässig sind und diese Nutzungsart auch den Schwerpunkt der Nutzung im urbanen Gebiet bilden wird, sollen Störfallbetriebe (genauer: Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären) generell im urbanen Gebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden (§ 2 Nr. 1.6. der Satzung).

I.5.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“

Für die Umsetzung des Nahversorgungsbereiches im Westen des Geltungsbereiches im Bereich der neuen Straßenbahnhaltestelle erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Nahversorgung“. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist im Wesentlichen das Wohnen sowie die Versorgung des Geltungsbereiches sowie der vorhandenen Bestandsnutzungen mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen. Es wird somit eine gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen, welche grundsätzlich mit der Struktur / Systematik eines Misch- oder Kerngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung vergleichbar ist. Im vorliegenden Fall ist für die Schaffung der

planungsrechtlichen Zulässigkeit für das angestrebte Nutzungskonzept die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich, da die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) vorliegend aufgrund der zulässigen Größe eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich nicht möglich ist.

Eine Ausweisung als Kerngebiet, in welchem großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, eignet sich für den vorliegenden Bereich nicht, da hier keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorhanden oder geplant sind. Ein mögliches Nebeneinander von Wohnen und großflächigem Einzelhandel in einem Kerngebiet zeigt jedoch, in Berufung auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 02.02.2010 (4 BN 4.10), dass dies grundsätzlich möglich und der BauNVO nicht fremd ist. Entsprechend führt das Urteil an, dass dieser Nutzungsmix in einem Sondergebiet grundsätzlich möglich ist und etwaige Nutzungskonflikte im Einzelfall auf der B-Planebene durch das Vorsehen einer Gliederung entschärft werden können.

Im Bebauungsplan Nr. 4652 wurde eine vertikale Gliederung vorgesehen. Demnach sind die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss und die Wohnnutzungen erst ab dem 1. OG zulässig. Entsprechend des Einzelhandelsgutachtens (vgl. Kapitel I.4.2.1.a) soll im Sondergebiet eine Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt 1.500 m² vorgesehen werden. Um dies ermöglichen zu können, wurde festgesetzt, dass im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum „Nahversorgung“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig ist. In diesem Einkaufszentrum sind dann nur nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Nürnberger Liste“, gemäß „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg“ Tabelle 6, vom 23.10.2013, zulässig. In den Einzelhandelsbetrieben sind zudem auch ohne explizite Festsetzung branchenübliche Randsortimente zulässig, die in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment stehen und das Kernsortiment lediglich ergänzen. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Sortimente sind (beispielsweise Haushaltswaren im Lebensmittelmarkt). Nur unter Beachtung dieser Wechselbeziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das der jeweiligen Branche zuzuordnende Randsortiment über. Aufgrund entsprechender Rechtsprechung liegt der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente häufig bei etwa 10 % der Verkaufsfläche.

Städtebaulich ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung die Ansiedlung mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang (insbesondere mit gemeinsamer Stellplatzanlage) vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb im Einkaufszentrum als maximale Verkaufsfläche 1.200 m² festgesetzt. Es ist somit nicht möglich und städtebaulich nicht angestrebt, nur einen einzelnen großen Einzelhandelsbetrieb am Standort anzusiedeln. Dies würde auch grundsätzlich der Festsetzung als Einkaufszentrum widersprechen.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABl. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zur BauNVO, § 11, Rn 128).

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind im SO auch Nutzungen zulässig, welche erfahrungsgemäß diese funktional ergänzen. Dazu zählen untergeordnete Dienstleistungsnutzungen (bspw. Bankfiliale, Copyshop, Friseur, Reisebüro, Versicherung, Lotto / Toto, Post / Annahmestelle Post, Schuhreparatur / Schlüsseldienst, Immobilienvermittlung / -makler, Reinigung) sowie Verkaufsstellen des Nahrungsmittelhandwerks (insbesondere Bäckerei/Café und Metzgerei). Weiterhin sind im SO Schank- und Speisewirtschaften ohne Drive-In-Schalter, Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe und Geschäfts- und Büronutzungen zulässig.

Das SO im BP Nr. 4652 soll zusammen mit dem westlich gegenüberliegenden Sondergebiet im BP Nr. 4635 den Versorgungsschwerpunkt im neuen Gesamtgebiet Brunecker Straße darstellen und dabei als intensiv, gemischt genutzter und integrierter Standort am Gebietseingang im direkten Umfeld der Straßenbahnhaltestelle als wesentlichem Pfeiler der ÖPNV-Erschließung angeordnet sein. Insbesondere die integrierte Bauweise mit gemischter, mehrgeschossiger Nutzung soll eine innerstädtische Lebendigkeit schaffen und fügt sich somit städtebaulich in das urbane Gebiet ein.

Für das SO wurde bei Schank- und Speisewirtschaften eingeschränkt, dass diese nur ohne Drive-In-Schalter zulässig sind. Diese Festsetzung ist insbesondere aus verkehrlichen Gründen erforderlich und ergibt sich aus den städtebaulichen Zielen für das Sondergebiet. Es soll zum einen kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen werden, welcher nur singulär den/die Drive-In-Schalter nutzen würde und sonst kein Anliegen im Gebiet besitzt. Zum anderen wird eine Verträglichkeit (insbesondere mit den zulässigen Wohnnutzungen im SO) sowie der angestrebten baulichen Struktur nicht gesehen.

Ausnahmsweise sind im SO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hier kommt es im Einzelfall auf die konkrete Nutzung an und ob sich diese in die städtebaulichen Ziele und das Gesamtkonzept des Gebietes einfügen. Diese Verträglichkeit muss insgesamt gegeben sein, da sonst eine entsprechende Nutzung abzulehnen wäre.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilgebieten des urbanen Gebiets sowie im Sonstigen Sondergebiet grundsätzlich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß festgesetzt. Im Kapitel I.4.2 sind die Maßzahlen für die einzelnen Teilgebiete detailliert dargelegt. Dabei liegt die GFZ zwischen 2,4 und 6,1. Im Mittel über das gesamte urbane Gebiet (inklusive Sondergebiet) betrachtet liegt die Geschossflächenzahl bei 3,1. Die hohe GFZ für manche Teilgebiete ergibt sich insbesondere aufgrund der kleinteiligen Gliederung der Baufelder in Kombination mit städtebaulichen Hochpunkten mit bis zu max. X-XVI Geschossen, welche in diesen vorgesehen werden. Dies betrifft die Teilbaugebiete MU 2.1.1, MU 3.1.1 und MU 3.2, für welche sich eine GFZ von 3,8 bis 6,1 errechnet.

Mit einem Mittelwert von 3,1 liegt das Plangebiet nur knapp über dem Orientierungswert für urbane Gebiete im Sinne des § 17 BauNVO. Diese GFZ ist im vorliegenden Fall als städtebaulich verträglich zu bewerten, da die Stadt Nürnberg hierbei die Absicht verfolgt, in einer innerstädtischen Lage eine *Nachverdichtung* zu erreichen und der *Innenentwicklung* Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Durch die vorgesehene Dichte und Ausnutzung der gegebenen Innenfläche sollen insbesondere Siedlungsexpansion durch Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern vermieden werden.

Öffentliche Belange stehen der festgesetzten GFZ nicht entgegen und weiterhin wurden die Bedürfnisse des Verkehrs umfassend berücksichtigt, so dass keine negativen Folgen für den ruhenden und fahrenden Verkehr zu erwarten sind und insbesondere ein ausreichend leistungsfähiges Verkehrsnetz gegeben ist. Weiterhin sind im Geltungsbereich großflächig öffentliche Grünflächen vorgesehen, so dass der dichten Bebauung mit einem wesentlichen Wohnanteil im direkten Umfeld ausreichend Flächen für Erholung und Freizeit zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte GRZ liegt im Mittel über das urbane Gebiet mit Sondergebiet bei 0,64 und somit deutlich unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO.

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen ist im Geltungsbereich ausschließlich (verbindlich) in unterirdischer Weise vorgesehen. Dadurch soll städtebaulich das Ziel möglichst wenig versiegelter oberirdischer Flächen erreicht werden. Im Gegenzug kann dann ein größerer Freiflächenanteil, welcher positive Effekte für die Erholungsfunktion und auch für die Lufthygiene sowie für das Lokalklima besitzt, erreicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Dichte im Gebiet ist zur Unterbringung der Stellplätze eine großflächige Unterbauung der einzelnen Baugebiete erforderlich. Hierzu wurde für das urbane Gebiet eine Festsetzung aufgenommen, nach welcher durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige GRZ bis 0,9 überschritten werden darf. Es ist somit zwingend erforderlich, in jedem Baufeld mindestens 10 % von jeglicher Unter- und Überbauung freizuhalten und dann gärtnerisch anzulegen. Diese Regelung gilt für die Gebiete des urbanen Gebietes (§ 2 Nr. 2.2. der Satzung). Abweichend von dieser Regelung wurde für das Gebiet MU 5 aufgenommen, dass hier eine Überschreitung bis 0,9 auch durch oberirdische Platz- und Wegeflächen zulässig ist. Das ist für dieses Gebiet erforderlich, da hier südlich des zulässigen Bauraumes entsprechend der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans eine platzartige Fläche angelegt werden soll und hier eine wesentliche Versiegelung der Fläche im Zuge der Platzgestaltung erforderlich ist und entsprechend zugelassen werden soll.

Für das Sondergebiet wurde eine differenzierte Regelung zur Überschreitung der GRZ festgesetzt (§ 2 Nr. 2.3. der Satzung). Nach dieser Festsetzung darf eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 nicht nur durch Unterbauung, sondern auch durch Wege und Platzflächen erreicht werden. Dies ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich und dieses Teilgebiet erforderlich. An das Sondergebiet grenzt westlich direkt die neue Straßenbahnhaltestelle an und hier soll eine urbane Freiflächensituation (insbesondere mit Platz- und Wegeflächen) vorgesehen werden.

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können insbesondere Mindest- und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Der Bebauungsplan sieht dabei überwiegend die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und in Teilbereichen auch als Mindest- und Höchstmaß vor, um die differenzierten städtebaulichen Ziele des städtebaulichen Rahmenplans / Wettbewerbs gezielt und verbindlich umzusetzen. So liegen hier die Ziele im Wesentlichen darin, einen gemischten und lebendigen neuen Stadtteil zu entwickeln. Dies soll insbesondere durch dezidierte Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen erfolgen. Die Gebäudehöhen werden dabei in den Baugebieten durch die Regelungen zu den Vollgeschossen sowie die Festlegung maximaler Gebäudehöhen vorgesehen. Insgesamt werden dabei unterschiedliche Gebäudehöhen auch innerhalb von Teilgebieten zwingend vorgegeben, sodass eine bauliche Vielfalt und städtebauliche Attraktivität durch diese verspringenden Gebäudehöhen entstehen.

In der Regel sind im urbanen Gebiet hinsichtlich der Vollgeschosse Höchstmaße vorgegeben. Diese liegen überwiegend im Bereich von vier und maximal sechs Geschossen. An städtebaulich wichtigen Situationen ist die Ausbildung von Hochpunkten (von 8 bis 16 Geschosse) zugelassen. Diese städtebaulichen Hochpunkte bzw. Dominanten ergeben sich ebenfalls aus dem Rahmenplan / Wettbewerb. Dabei dienen Hochpunkte der Identifikation bzw. zur Orientierung, zur rhythmischen Gliederung der Straßenansicht sowie zur Bildung von städtebaulichen Sichtachsen. Die vorgesehenen sechs Hochpunkte tragen insgesamt zu einem attraktiven Gesamtbild des neuen Stadtteils bei.

In den Teilbaugebieten MU 2, MU 3 und MU 4 am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt, wodurch eine abschirmende Lärmschutzbebauung der dahinterliegenden Gebiete zum Schutz vor Verkehrslärm erreicht wird.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse sind aus städtebaulichen Gründen derart festgesetzt, dass eine durchgehende und umfassende maximale Ausnutzung der Vollgeschosszahlen je Baufeld grundsätzlich nicht möglich ist.

Durch Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen bestehen. Bis zu einer Bauhöhe von 15 m besteht grundsätzlich kein Störungspotenzial. Bauvorhaben über eine Höhe von 15 m sind der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den jeweiligen Eckpunktkoordinaten des Gebäudes (in WGS 84 in Grad, Minuten und Sekunden) zur Weiterleitung an das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen (§ 18a Abs. 1a Satz 3 LuftVG).

I.5.3. BAUWEISE

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise ist im Geltungsbereich die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei handelt es sich hierbei grundsätzlich um die offene Bauweise, welche im vorliegenden Fall derart abweicht, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Dies gilt unter der Annahme, dass die einzelnen Teilbaugebiete jeweils eigenständige Grundstücke bilden werden, ohne feinere Teilung innerhalb der Blöcke. Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch keine Aussagen über künftige Grundstücksgrenzen getroffen werden.

Durch die abweichende Bauweise können das städtebauliche Konzept und die damit verbundenen Ziele - dichte Bebauung mit Öffnungen zur Vernetzung von Wegeverbindungen und zur Schaffung von Blickachsen - entsprechend umgesetzt werden. Hingegen wurde entlang der Ingolstädter Straße in den Gebieten MU 2.1.1 und 2.1.2; MU 2.2.1 und 2.2.2; MU 3.1.1 und 3.1.2 sowie im MU 3.2 die geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier eine dichtere, geschlossenere Blockrandbebauung vorgesehen ist. Nach Süden, Richtung Park, werden in den verbleibenden Gebieten durch die Unterbrechung der Baufenster verschiedene Öffnungen vorgesehen, so dass die Baustruktur übergeht in eine weiterentwickelte Blockrandstruktur, wobei Blöcke teils aufgebrochen und teils unvollständig sind. Grundsätzlich wird also der Charakter einer geschlossenen Bebauung angestrebt, der jedoch in Hinblick auf die Vernetzung von Freiraumstrukturen über Wege aufgebrochen wird und über Lücken für eine angepasste Dichte und klimatische Durchlüftung sorgt.

An den Fassaden, an die nicht angebaut wird, sind seitliche Grenzabstände nachzuweisen. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung - AFS).

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / BALKONE

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen, durch welche Baufenster definiert werden. Die Baufenster wurden dabei derart festgesetzt, dass das angestrebte städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird und keine wesentliche Rückversetzung von Gebäuden oder ähnliches möglich ist. Dabei wird jedoch eine gewisse Flexibilität (Tiefe der Baufenster von etwa 15 Metern) für die nachfolgende Hochbauplanung für die Baufenster bewahrt, so dass unterschiedliche Gebäudetiefen und Bebauungsvarianten möglich sind.

Zur Gliederung der Geschosshöhen wird in einzelnen Baufenstern eine Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen vorgesehen. Wie im Kapitel I.5.2 beschrieben, ist diese zur Umsetzung der Höhenentwicklung und somit der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans / Wettbewerbs erforderlich.

Der städtebauliche Wettbewerb / Rahmenplan zeichnet sich insbesondere durch eine attraktive Anknüpfung und Verbindung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume aus. Um diese städtebaulichen Ziele umzusetzen, werden im Bebauungsplan verschiedene Blocköffnungen durch die Unterbrechung der Baufenster vorgesehen, so dass in bestimmten

Teilbaugebieten aufgrund der Gebäudeerschließung fußläufige Durchgänge geschaffen werden. Durch diese Durchgänge soll eine Verbindung der öffentlichen Räume mit den halböffentlichen Blockinnenbereichen hergestellt werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer von Hauseingängen und Tiefgaragenein- und -abfahrten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei dürfen diese jedoch nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Vordächer nicht in öffentliche Flächen ragen dürfen. Hierdurch sollen mögliche Konflikte und Einschränkungen für und mit öffentlichen Flächen verhindert werden (vgl. § 2 Nr. 4.1. der Satzung).

Aus städtebaulichen Gründen dürfen Balkone, welche öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandt sind, nur maximal 1,0 m über die Hauptfassadenfront auskragen und müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m über der Geländeoberkante aufweisen. Die Regelung der lichten Höhe ist dabei für die Sicherstellung der Entsorgung der Gehwege erforderlich. Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass angesetzte Balkone zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig sind. Unter angesetzten Balkonen versteht man dabei Vorstellbalkone, welche zumeist aufgemastet an die Fassade ansetzend angebaut werden (vgl. § 2 Nr. 4.2. der Satzung). Durch die Regelung soll erreicht werden, dass der öffentliche Raum frei von Einbauten bleibt und somit trotz der Dichte der Bebauung keine einengende Wirkung entsteht.

Durch Terrassen dürfen im Erdgeschossbereich die Hauptfassadenfront sowie die Baugrenze um bis zu 2,5 m überschritten werden. Dabei darf aber ein Terrassenbereich nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Eine Terrasse ist ein mit dem Haus oder der Wohnung verbundener Außenbereich, welcher aufgrund seiner funktionalen und baulichen Zuordnung zur Hauptnutzung dann als Bestandteil des Gebäudes anzusehen ist (vgl. BayVGH, Beschluss vom 08.02.2017 - 1 ZB 15.2215). Infolgedessen ist eine Terrasse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um diesen engen Rahmen für die Errichtung von Terrassen im Bebauungsplan zu öffnen, erfolgte die Festsetzung § 2 Nr. 4.3. der Satzung, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zum festgesetzten Maß zulässig ist und attraktive gebäudenahe Freiflächen realisiert werden können.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind bei der Errichtung von Gebäuden, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach 0,4 H, mindestens 3,0 Meter. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach.

Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg und den hiernach erforderlichen 0,4 H gibt es sechs Bereiche in Geltungsbereich des Bebauungsplans, an welchen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie aufgrund der bestehenden Situation vor Ort eine Reduktion der Abstandsflächen unterhalb dieser 0,4 H erforderlich ist.



Abbildung 7: Beiplan 3 zum BP Nr. 4562 - Abstandsflächen; *Quelle: BP Nr. 4562, Stadt Nürnberg*

In der Überprüfung der Abstandsflächen zeigte sich, dass in den sechs angeführten Bereichen im Geltungsbereich, bei Annahme von 0,4 H, eine Überlagerung der Abstandsflächen erreicht werden könnte. Diese Überlagerung würde hier nur bei beidseitiger maximaler Ausnutzung der zulässigen maximalen Geschossigkeit gegeben sein. Weiterhin entstehen diese Situationen insbesondere aufgrund des angestrebten städtebaulichen Höhenkonzeptes mit der damit verbundenen Anordnung von Hochpunkten.
Innerhalb des Gebietes wäre hier bei Annahme von 0,4 H eine Überlagerung von Abstandsflächen zwischen MU 3.2 und MU 4.1, zwischen MU 4.2 und MU 5, zwischen MU 4.2 und MU 12 sowie zwischen MU 10 und MU 11 vorhanden. In dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass in den Teilbaugebieten MU 3.2, MU 4.1 und MU 4.2 keine Wohnnutzung zulässig ist. Entsprechend wäre auf Basis der festgesetzten Nutzungsgliederung im urbanen Gebiet für diese Teilbaugebiete dann auch eine reduzierte Abstandsfläche von 0,2 H (äquivalent zu einem Gewerbegebiet) ansetzbar. Bei Annahme von 0,2 H für die angeführten Teilbaugebiete würde keine Überlagerung von Abstandsflächen bestehen.

Für die in dieser Betrachtung betroffenen Teilbaugebiete MU 5 und MU 12, in welchen Wohnnutzung zulässig ist, wurde in der Betrachtung weiterhin eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H angesetzt. Aufgrund der Anordnung der Teilbaugebiete zueinander, mit einer betroffenen

Ostseite im MU 5 und einer Nordseite im MU 12, sind für diese Bereiche gut lösbare Situationen gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier erreicht werden können.

Durch die festgesetzten Hochpunkte entlang der Ingolstädter Straße in den Teilbaugebieten MU 2.1.1 und MU 3.2 wird hier bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten. Für eine Gesamtbetrachtung in diesem Bereich der Ingolstädter Straße wurde die planungsrechtliche Situation auf Basis des nördlich angrenzenden Bebauungsplans geprüft und für diese nördliche Seite eine maximale Ausnutzbarkeit auf Basis der zulässigen maximalen Höhe in Kombination mit einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H angesetzt.

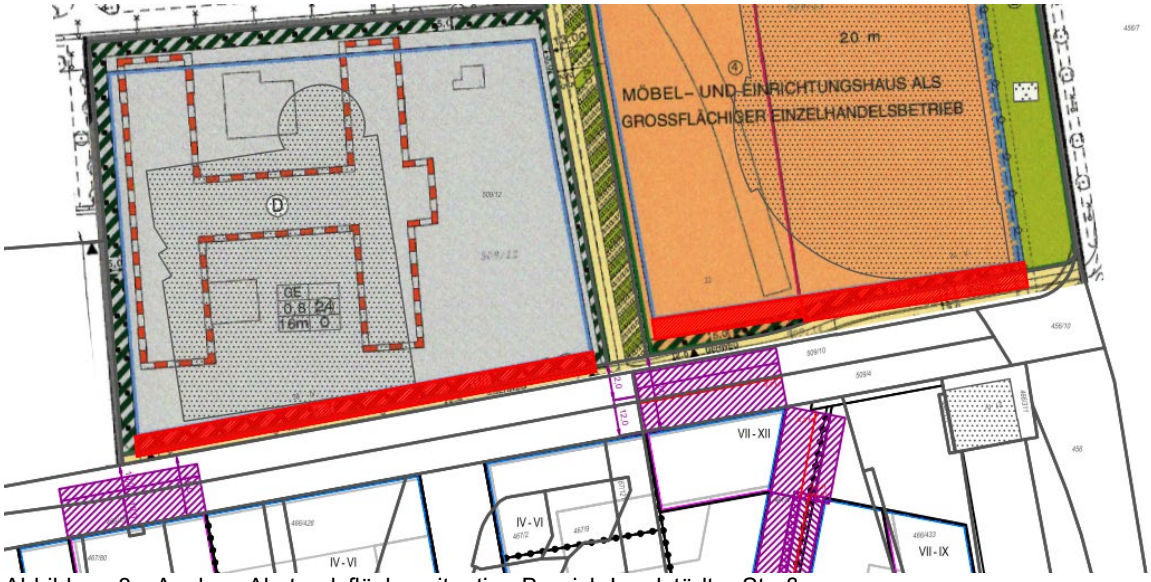


Abbildung 8: Analyse Abstandsflächensituation Bereich Ingolstädter Straße
Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

In Abbildung 9 wird deutlich, dass bei Annahme einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H keine Überlagerung der Abstandsflächen vorliegt. Würde in der Betrachtung eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H (äquivalent zu den Anforderungen eines Gewerbegebietes) herangezogen werden, so wäre auch von Süden keine Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben.

Zwischen MU 10 und MU 11 ist eine Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H aufgrund des Hochpunktes mit VIII-Geschossen im MU 10 nicht möglich. Insgesamt soll jedoch das städtebauliche Konzept des Geltungsbereiches mit den gesetzten Hochpunkten, insbesondere entlang der Parkkante, erhalten und gesichert werden. Ein Abrücken der Bebauung wäre im vorliegenden Fall nur für den südlichen Bereich zwischen MU 10 und MU 11 erforderlich, da im nördlichen Bereich eine Tiefe von 0,4 H eingehalten werden kann. Die betroffenen Gebäudeteile mit einer möglichen Überlagerung von Abstandsflächen liegen in Südausrichtung gegenüber dem zentralen Park. Entsprechend ist eine optimale und gesicherte Belichtung von Süden gegeben, da hier keine Bebauung entstehen kann. Der maßgebliche Bereich, in welchem Überlagerungen auftreten können, liegt im südlichen Bereich der Parkstraße G, welche in Nord-Südrichtung verläuft. Durch diese Nord-Süd-Ausrichtung ist auch hier eine gute Belichtung von Süden gegeben. In dieser Gesamtbetrachtung können hier auch trotz einer minimalen Unterschreitung einer theoretischen Abstandsflächentiefe von 0,4 H gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

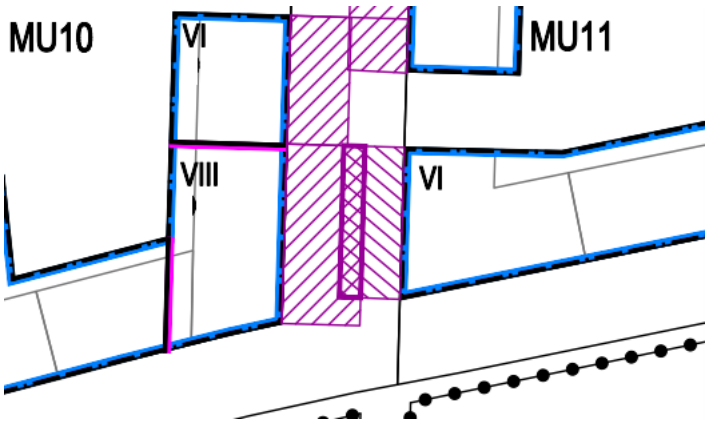


Abbildung 9: Analyse Abstandsflächensituation – Bereich MU 10-MU 11
Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg

In der Gesamtbetrachtung kann durch die getroffenen Festsetzungen (insbesondere mit Baugrenze und der zulässigen maximalen Geschossigkeit) das städtebauliche Konzept entsprechend des Rahmenplans umgesetzt werden. Dabei wurden die Festsetzungen derart vorgesehen und geprüft, dass auch im Zuge einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung) im gesamten Geltungsbereich erreicht werden können.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Grundsätzlich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die Hauptkörper zu integrieren. Hierdurch soll eine möglichst geringe Versiegelung und Zerstückelung der privaten Freibereiche durch bauliche Anlagen und somit eine Stärkung der Freibereiche für Aufenthalt und Erholung erreicht werden. Bedingt durch ihre Nutzung und Funktion sind verschiedene Nebenanlagen und Einrichtungen jedoch auch außen und ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Hierzu wurde abschließend im Bebauungsplan festgelegt, welche Nebenanlagen und Einrichtungen dies sein dürfen. Dies umfasst insbesondere Flächen für Spiel, Freizeit und Erholung, Fahrradabstellplätze, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die Aufnahme von Fahrradabstellplätzen erfolgt insbesondere, da ebenerdige, gut erreichbare Abstellmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen die Fahrradnutzung im Geltungsbereich stärken und erhöhen sollen (vgl. § 2 Nr. 6.1. der Satzung).

Für eine einheitliche Gestaltung wurde geregelt, dass für Nebenanlagen nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig sind. Unterer Bezugspunkt für diese Höhe ist die neu geschaffene Geländeoberkante des Baufeldes (vgl. § 2 Nr. 14.1./14.2. der Satzung).

Für eine gute Erreichbarkeit sowohl durch Bewohner als auch durch den Abholer sind im Geltungsbereich Anlagen zur Müll- und Wertstoffentsorgung eingangsnah in die Erdgeschosse oder Untergeschosse der Gebäude zu integrieren (vgl. § 2 Nr. 6.2. der Satzung).

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 wurden die öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend nicht unterteilt (bspw. Gehweg und Straße) festgesetzt. Eine zu differenzierte Festlegung dieser Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wäre eine zu starke Einschränkung für die hierauf aufbauende Erschließungsplanung. Hier können aufgrund verschiedenster Umstände immer kleinteilige Änderungen erforderlich werden. Bei einer zu detaillierten Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wären hier ggf. Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich.

In kleineren Teilbereichen wurden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, da hier aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht explizit nur Geh- und Radwege entstehen sollen. Nördlich des Parks wurden der östliche und westliche Teil der Parkstraßen als Geh- und Radwege festgesetzt, so dass hier keine Nutzung durch den MIV erfolgt und insbesondere eine Stärkung des Geh- und Radverkehrs erreicht wird. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg, der durch solche und weitere Maßnahmen auf eine Reduktion des MIV abzielt. Die gewählte Gliederung entspricht der bereits in Modul I bzw. BP Nr. 4635 etablierten Lösung der sog. Parkwege bzw. setzt diese fort. Als Nord-Süd-Verbindung durch den Park wurde in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis eine Hauptwegeverbindung (Geh- und Radweg) aufgenommen. Da die genaue Wegeführung eng mit der detaillierten Parkplanung erfolgen muss, ist eine genaue Festsetzung der Wegeverbindung im Bebauungsplan nicht möglich, da eine gewisse Flexibilität für die Trassen- und Parkplanung erforderlich ist. Generell ist die Nord-Süd-Verbindung aber eine wichtige und bedeutende Verbindung, welche realisiert werden soll. Um diesen planerischen Willen auch im Plan widerzuspiegeln, erfolgte die hinweisliche Darstellung.

Zwischen MU 11 und MU 12 wurde die Nord-Süd-Verbindung als Sicherung der zentralen Nord-Süd-Achse für den Radverkehr ebenfalls entsprechend geregelt. Am Südrand des Parks liegt die Hauptradwegeverbindung in Richtung Ost-West als Lückenschluss zwischen Hasenbuck/Modul I und der Münchener Straße. Der Großteil dieser Verbindung befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 und wurde als Radweg festgesetzt. Der letzte Teilbereich dieser Verbindung verläuft im südlich angrenzenden Geltungsbereich der neuen Technischen Universität Nürnberg (BP Nr. 4656) und endet im Osten in städtischen Flächen, am sog. Knotenpunkt „Flachweiher“.

Südlich des Gebietes MU 5 wurde ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hierdurch soll eine attraktive städtebauliche Gesamtsituation (Quartiersplatz) im Kontext der im MU 5 vorgesehenen urbanen Freifläche (nördlich des verkehrsberuhigten Bereiches) und der südlich fortführenden, öffentlichen Grünfläche „3 Eichen“ geschaffen werden.

Im Sondergebiet sowie im Gebiet MU 3 sind öffentliche Geh- und Radwegeverbindungen in Form von Eigentümerwegen vorgesehen. Die Flächen verbleiben im privaten Eigentum, aber es wird hier eine öffentliche Widmung (beschränkt-öffentlicher Weg – böW) erfolgen, ggf. mit weiterführenden vertraglichen Vereinbarungen zur Möglichkeit der Unterbauung.

Alle sonstigen Verkehrsflächen im Geltungsbereich wurden nur als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Unterteilung der Straßenräume in Gehwegbereiche, Grünstreifen im Straßenraum (mit Baumstandorten und Versickerungsflächen), öffentliche Stellplatzbereiche und Straßenflächen erfolgt in der konkretisierenden Erschließungsplanung, welche auf den Zielen und Planungen des Rahmenplans / Wettbewerbs anknüpft. Dabei gibt der Bebauungsplan für die Erschließungsplanung lediglich die Gesamtbreite der Straßenräume vor.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im gesamten Geltungsbereich als ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden parallel zu den Fahrbahnen vorgesehen. Dabei ist die genaue Lage und Abgrenzung dieser Mulden immer auch abhängig von eventuellen Grundstückszufahrten und Fußwegedurchquerungen. Im Bebauungsplan wurde entsprechend eine schematische Schraffur zum besseren Verständnis der Planungen hinweislich in den Bereichen mit Straßenbegleitgrün dargestellt.

Der ruhende Verkehr wird in den Baufeldern in Tiefgaragen untergebracht und öffentliche Parkplätze (Besucherstellplätze) werden straßenbegleitend vorgesehen. Derzeit sind im Geltungsbereich ca. 26 öffentliche Besucherstellplätze im Straßenraum vorgesehen. Ergänzend können in der Tiefgarage des Sondergebietes weitere Besucherstellplätze im Sinne von Quartiersstellplätzen realisiert werden.

Die geplanten Höhen der Verkehrsflächen werden als Oberkante der geplanten Verkehrsfläche (Meter über Normalhöhennull – NHN) zeichnerisch festgesetzt. Anhand dieser ist die zukünftige Höhenentwicklung des Gesamtgebietes ablesbar. Dabei ist eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Höhen im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung möglich und erforderlich, da die Festsetzung präziser Höhen auf der groben Ebene des Bebauungsplans nicht zielführend und zu einschränkend für die nachfolgenden Detailplanungen wäre.

Im Geltungsbereich sind drei Mobilitätsstandorte vorgesehen. Die derzeit geplante Lage dieser Standorte wurde als zeichnerischer Hinweis im Planblatt dargestellt. Die genaue Lage wird im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der sonstigen verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Aspekte festgelegt.

I.5.8. TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN, STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. Eine differenzierte Abgrenzung von Flächen, innerhalb welcher Tiefgaragen zulässig sind, erfolgte im Bebauungsplan nicht. So sind diese in den Teilgebieten des urbanen Gebietes uneingeschränkt (und somit in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Dabei sind jedoch die einschränkenden Festsetzungen zur Überschreitung der GRZ nach der Satzung zu berücksichtigen. In den Tiefgaragen sollen Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge vorgesehen werden.

Grundsätzlich sollen im Geltungsbereich entsprechend den generellen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg zum Thema Mobilität alternative Mobilitätsformen im Geltungsbereich gegenüber dem MIV wesentlich gestärkt und gefördert werden (Umsetzung von Maßnahmen aus dem sog. Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg). Ebenfalls soll das Verkehrsaufkommen durch den MIV reduziert werden. Dabei wurde eine individuelle und für den Geltungsbereich passende Reduktion der erforderlichen Stellplatzzahlen vorgesehen. Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen wurde die erforderliche Anzahl der Stellplätze ermittelt. Zur Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohnerschaft werden in Anlehnung an die Regeln des Baulandbeschlusses 100 m² Geschossfläche und 2,0 Einwohner/Einwohnerinnen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau angenommen.

Basierend auf der möglichen Anzahl der Wohneinheiten sowie der möglichen Gewerbeflächen wurde die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung erfolgte unter Anwendung der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, Stand 01.08.2024. Entsprechend der Planungsziele zum Verkehr bzw. zur Erschließung und der Anwendung des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg erfolgte eine Reduzierung der öffentlichen und privaten Stellplätze im Bebauungsplan Nr. 4652. Bezogen auf den konkreten Einzelfall des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan abweichende Richtzahlen für Kraftfahrzeuge fest:

- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m² sind 25 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m² dürfen maximal 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl errichtet werden.
- Für bei ihrem Erstbezug geförderte Mietwohnungen sind 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.
- Für „Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen“, „Läden, Verkaufsstätten“, „Schank- und Speisewirtschaften“ und „gewerblichen Anlagen“ sind 50 % der in der Richtzahlenliste hierfür vorgesehenen Anzahl vorzusehen.

Nutzung	**Geschossfläche**	**Wohneinheiten**	**Einwohner**	**Stellplätze**
Geschosswohnungsbau	97.864 m²	979	1.957	490
gefördertes Wohnen	31.825 m²	318	637	79
Gewerbe / Büro	109.565 m²	-	-	1.096
Einzelhandel	3.650 m²	-	-	30
Kindertagesstätten	1.800 m²	-	-	10
Insgesamt:	**244.703 m²**	**1.297**	**2.594**	**1.705**

Insgesamt wären für den Geltungsbereich nach Stellplatzsatzung (also ohne Berücksichtigung der festgesetzten Reduktionen) ca. 3.365 private Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich. Für den Geltungsbereich erfolgt nun über Regelungen im Bebauungsplan eine Reduktion um etwa 1.512 Stellplätze (etwa 47 %) von 3.217 Stellplätzen auf 1.705 Stellplätze.

Ergänzend zu den erforderlichen KFZ-Stellplätzen wird im Sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich die Realisierbarkeit von Quartiersstellplätzen im Sinne einer übergeordneten Quartiersgarage zugelassen. Entsprechend regelt der Bebauungsplan, dass im Sonstigen Sondergebiet die Errichtung von bis zu 175 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen zulässig ist. Diese Quartiersstellplätze sollen Bewohnern und Besuchern Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und sonstige Fahrzeuge bieten. Durch die Eröffnung der Möglichkeit, konzentriert Quartiersstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Quartierseingang zu schaffen, soll ein Beitrag zur Reduzierung des Parksuchverkehrs im übrigen Gebiet erreicht werden. Zudem steigert das im Gegenzug reduzierte Angebot von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum die Aufenthaltsqualität im Gebiet. Das Angebot dient aufgrund seiner Lage nahe des Straßenbahnhaltepunktes zudem der Förderung der Nahmobilität und des ÖPNV (vgl. § 2 Nr. 7.4. der Satzung). In den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebiets sind jeweils Bereiche festgesetzt, innerhalb welcher keine Ein- und Ausfahrtsbereiche liegen dürfen. Dies umfasst im Wesentlichen die Bereiche der Teilbaugebiete entlang der Parkstraße, da auf diese Straße kein wesentlicher Verkehr gelenkt werden soll und dies grundsätzlich auch nicht erforderlich ist.

Weiterhin wird für die Teilgebiete im Norden primär vorgesehen, dass eine Zufahrt von Norden über die Ingolstädter Straße erfolgen soll. Dadurch kann Mehrverkehr im Geltungsbereich reduziert und früh abgefangen werden. Grundsätzlich ist aber in diesen Teilgebieten sicherzustellen, dass jedes Teilgebiet eine eigene Zufahrt erhalten kann.

Entlang breiterer Flächen für Straßenbegleitgrün wurde ebenfalls ein Ausschluss vorgesehen, da hier die Sicherung zusammenhängender Grünflächen gewährleistet werden soll. Südlich des Gebietes MU 5 soll ein Platzbereich definiert werden, welcher ebenfalls von TG-Zufahrten freigehalten werden soll. Entsprechend wurde auch hier ein Ausschluss festgesetzt.

Im Gebiet MU 4.1 darf unter Einhaltung der erforderlichen Mindestüberdeckungen für Bepflanzungen eine Unterbauung der Fläche zum Anpflanzen vorgesehen werden. Dies gilt

auch für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „G+R (E)“ südlich des Sondergebietes sowie östlich des Gebiets MU 3.2, welche im privaten Eigentum verbleiben und wo eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ermöglicht werden soll. Diese Wegeverbindungen werden über eine Widmung für die Öffentlichkeit sichergestellt. Die Flächen dürfen unterbaut werden und somit mit dem angrenzenden Teilbaugebiet in Verbindung stehen, eine öffentliche Übernahme der Fläche mit Unterhalt durch die Stadt kann jedoch nicht erfolgen, somit verbleibt die Fläche im Privateigentum (Eigentümerweg).

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind zwingend in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Durch die Integration in die Gebäude soll insbesondere eine effiziente und möglichst gering versiegelte Bauweise gefördert und negative Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf die unmittelbare Umgebung reduziert werden. Weiterhin sollen freistehende und städtebaulich mit massiver Raumwirkung verbundene Zufahrtsbereiche vermieden werden, durch welche eine wesentliche ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verbunden sein könnte und dem städtebaulichen Grundziel der Freihaltung der Freiflächen widerspricht (vgl. § 2 Nr. 7.2. der Satzung).

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ergibt sich ebenfalls entsprechend der Richtzahlenliste der Stadt Nürnberg, wobei hier keine Reduktion erfolgte, so dass die volle Anzahl nach Satzung mindestens zu erbringen ist. Fahrradstellplätze sind dabei grundsätzlich in Gebäuden und Tiefgaragen nachzuweisen. Abweichend hiervon dürfen bis zu 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze auch oberirdisch und in überdachter Bauweise in den Baufeldern errichtet werden (vgl. § 2 Nr. 7.3 der Satzung). Demgegenüber ist eine Einschränkung der nicht überdachten oberirdischen Fahrradabstellplätze nicht vorgesehen (vgl. § 2 Nr. 6.1. der Satzung). Die Einschränkung der überdachten Stellplätze wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Es soll verhindert werden, dass die Innenbereiche der Baufelder bzw. die Vorgärten umfangreich mit baulichen Anlagen voll gebaut werden. Die Zulässigkeit von bis zu 20 % überdachter Abstellplätze ist dennoch sinnvoll, da diese erfahrungsgemäß eine größere Akzeptanz bei den Nutzern erfahren und somit der Radverkehr gefördert wird.

Entsprechend der Mobilitätsziele für den Geltungsbereich (vgl. Kapitel I.4.3) sind im Sondergebiet 175 Kraftfahrzeugstellplätze im Sinne von Quartiersstellplätzen zulässig (vgl. § 2 Nr. 7.4. der Satzung).

I.5.9. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG

In der Stadt Nürnberg werden Glasabfälle nicht direkt von den einzelnen Hauseinheiten abgeholt, sondern an zentralen Stellen Glassammelcontainer vorgesehen. Hierfür sollen im Geltungsbereich BP Nr. 4652 drei Standorte vorgesehen werden, welche auch bereits im Zuge der Erschließungsplanung konkret verortet wurden. Diese derzeit geplanten Standorte sind als zeichnerische Hinweise in der Planzeichnung dargestellt. Bei diesen geplanten Glascontainern handelt es sich um Unterflurglascontainer. Klarstellend wurde in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte zur Wertstoffsammlung zulässig sind. Die hinweislich dargestellte Lage ist ein Vorschlag für eine mögliche Positionierung und im Rahmen der späteren Detailplanungen und Bebauung eine Verschiebung bzw. Konkretisierung möglich.

Die drei Standorte wurden vor dem Hintergrund gewählt, dass eine gute und gesamte Abdeckung des Geltungsbereiches möglich ist. Weiterhin wurden Bereiche gewählt, welche bereits mit Infrastruktureinrichtungen (Mobilitäts- und Trafostandorte) belegt sind.

I.5.10. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Für den Geltungsbereich ist insgesamt eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll somit komplett versickert werden. Verbindliche Festsetzungen erfolgen hierzu im Bebauungsplan nicht, da konkrete Flächen bzw. Maßnahmen

zur Versickerung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes nicht möglich sind. Pauschalisierte Festsetzungen, welche bspw. nur eine Pflicht zur Versickerung, ohne das Vorsehen von Flächen selbst oder genau geprüfte Maßnahmen, festsetzen, sind auf Grundlage des Baugesetzbuches nicht möglich. Die möglichen straßenbegleitenden Versickerungsflächen wurden hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Das Thema Ver- und Entsorgung ist auch im Kapitel I.4.5 näher erläutert.

Auf Ebene der Objektplanung ist vor dem Hintergrund der Thematik Starkregen/-ereignisse die Erstellung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zu erstellen, um die prognostizierten Niederschlagsmengen und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf für Versickerungsanlagen beziffern zu können und dadurch mögliche Flächenkonkurrenzen zu vermeiden. Dabei sollte insbesondere auch ein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis im Rahmen des o.g. Konzeptes berücksichtigt werden.

I.5.11. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Geltungsbereich getroffen, damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan regelt, dass im Sondergebiet 30 % sowie in den Gebieten MU1, MU 5 und MU 12 jeweils 58 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies entspricht etwa 24,5 % der Geschossfläche für Wohnen (ca. 31.825 m²) im Geltungsbereich § 2 Nr. 8. der Satzung).

Der sozial geförderte Wohnungsbau wurde somit zum einen im nordwestlichen als auch im südöstlichen Geltungsbereich verteilt vorgesehen und insbesondere zu einem großen Anteil auch verkehrsgünstig im direkten Umfeld der Straßenbahnhaltestelle verortet.

Weiterführende Vereinbarungen zum geförderten Wohnungsbau werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Geltungsbereich ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten (vgl. § 2 Nr. 9. der Satzung).

I.5.13. GRÜNORDNUNG / ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

<u>Begrünung unbebauter Flächen</u>
Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen, sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird mit einer allgemein gehaltenen Festsetzung sichergestellt, dass nicht bebaute Flächen in den Baugebieten vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen, wodurch die dauerhafte Wirksamkeit der Begrünungen sichergestellt wird.
Unterbaute Freiflächen sind in die Festsetzung einbezogen.
Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des Straßenraums möglichst geringgehalten werden soll, wird fast ausschließlich die Anlage von Tiefgaragen erfolgen. Durch die gewählte Festsetzung werden Freiflächen über Tiefgaragen in die Begrünungspflicht miteinbezogen und eine möglichst hohe Ausdehnung von Grünflächen innerhalb der privaten Freiflächen gewährleistet.

Mit einer konkretisierenden Festsetzung wird in den urbanen Gebieten und im Sondergebiet die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume festgesetzt, um eine angemessene

Durchgrünung sicherzustellen. Die Anzahl der laut textlicher Festsetzung zu pflanzenden Bäume entspricht der im Planteil enthaltenen hinweislichen Darstellung. Die Anzahl beträgt in den einzelnen Gebieten:

Gebiet MU 1 - mindestens 5 Bäume
Gebiet MU 2.1.1 - mindestens 2 Bäume
Gebiet MU 2.1.2 - mindestens 2 Baume
Gebiet MU 2.2.1 - mindestens 2 Baume
Gebiet MU 2.2.2 - mindestens 2 Baume
Gebiet MU 3.1.1 - mindestens 2 Baume
Gebiet MU 3.1.2 - mindestens 2 Bäume
Gebiet MU 3.2 - mindestens 3 Baume
Gebiet MU 4.1 - mindestens 12 Bäume
Gebiet MU 4.2- mindestens 3 Bäume
Gebiet MU 5 - mindestens 5 Bäume
Gebiet MU 6 - mindestens 8 Bäume
Gebiet MU 7 - mindestens 8 Bäume
Gebiet MU 8 - mindestens 9 Bäume
Gebiet MU 9 - mindestens 8 Bäume
Gebiet MU 10- mindestens 7 Bäume
Gebiet MU 11 - mindestens 7 Baume
Gebiet MU 12- mindestens 6 Bäume
Sondergebiet - mindestens 5 Bäume

Diese Zahlen wurden unter Berücksichtigung der Größe der Gebiete und der jeweils festgesetzten GRZ gewählt. In der Summe ergeben sich 98 zu pflanzende Bäume. Dies bedeutet im Schnitt über alle Baugebiete, dass 1 Baum je ca. 170 m² unbebauter Fläche zu pflanzen ist.
Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Durch die Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt.
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung den einschlägigen DIN-Normen und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:
Laubbäume der Wuchsklasse I und II: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang. Die festgesetzte Mindestqualität stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig und schnell zur Geltung kommt.
Die Festsetzung einer Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken (Höhe 80 – 100 cm) dient dem selben Ziel.

Für die Pflanzung von Bäumen im Rahmen privater Begrünungsmaßnahmen ist die Verwendung standortgerechter Gehölze festgesetzt. Hierunter zählen heimische Arten ebenso wie sogenannte „Klima-Baumarten“. Die als „Klima-Baumarten“ bezeichneten Arten sind solche, die hier nicht ursprünglich heimisch sind, aber mit den infolge des Klimawandels zu erwartenden Klimabedingungen (zunehmende Temperaturen, abnehmende Niederschläge innerhalb der Vegetationsperiode, daher zunehmende Hitze- und Trockenheitsbelastung für Bäume) nach bisherigen Erfahrungen besser zurechtkommen als viele heimische Baumarten.

Es wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen.

Lateinischer Name	***Deutscher Name***	
Heimische Arten (mit Sorten)		*Wuchs-klasse*
Acer platanoides ´Colum-nare'	Spitz-Ahorn ´Columnare´	II
Acer platanoides ´Emerald Queen´	Spitz-Ahorn ´Emerald Queen´	II
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Prunus avium ´Plena´	Gefülltblühende Vogelkirsche	II
Quercus robur	Stiel-Eiche	I
Quercus petrea	Trauben-Eiche	I
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	I
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	II
Tilia cordata	Winter-Linde	I
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I
Ulmus laevis	Flatterulme	I
„Klima-Baumarten“		
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	II
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompeten-baum	II
Cercis siliquastrum	Judasbaum	III
Gleditsia triacanthos ´Sky-line´	Gleditschie ´Skyline´	II
Fraxinus ornus	Manna-Esche	III
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	II
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum	II
Sophora japonica ´Regent´	Perlschnurbaum ´Regent´	II
Tilia tomentosa ´Brabant´	Silber-Linde ´Brabant´	I

Durch eine Festsetzung zur Größe der unbefestigten Baumscheiben wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Bäume gute Anwuchserfolge erzielen können und langfristig gute Standortbedingungen aufweisen.

Die Festsetzung zum Ausschluss nicht oder geringfügig bepflanzter Schottergärten erfolgt aus Gründen der Förderung der Biodiversität sowie zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit.

<u>Trafoanlagen</u>
Durch eine Festsetzung zur Eingrünung von Trafoanlagen wird sichergestellt, dass diese sich optisch in die grünordnerische gestalteten Freianlagen einfügen.

<u>Vorgärten</u>
Auf den Baugrundstücken entstehen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsflächen oftmals schmale, den Gebäuden vorgelagerte, Flächen. Diese sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten, um zur Durchgrünung der Straßenräume beizutragen. Bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen an den Vorgärten vgl. Kap. I.5.21.

<u>Versickerungsfähige Beläge</u>
Die baubedingte Versiegelung von Flächen verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge können Teile der anfallen-

den Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, sicherzustellen, dass die Oberflächen mit versickerungsfähigen Beläge hergestellt werden.

Tiefgaragenüberdeckung
Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Festsetzung und die weiterführende Festsetzung bezüglich der Stärke der Vegetationsschicht sind erforderlich, um eine qualitätvolle Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Gerade unter dem Aspekt des Klimawandels kommt der Pflanzung von Bäumen in den Höfen und Freiflächen besondere Bedeutung zu. Sie lässt sich auf Tiefgaragendecken nur unter Einhaltung der festgesetzten Aufbauhöhen realisieren.

Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Straßenverkehrsflächen
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Bereiche mit hinweislicher Darstellung „Straßenbegleitgrün“) sind umfangreich mit Bäumen zu bepflanzen: die Planstraßen soweit möglich beidseitig; die Parkstraßen einseitig, da hier der Park anschließt. Innerhalb des Parks ist entlang der Parkstraße ebenfalls eine Baumreihe vorgesehen, so dass diese den einer beidseitigen Allee erhalten wird.

Die gewählte Formulierung der Festsetzung schreibt die Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum vor. Dabei werden die in der Planzeichnung dargestellten Standorte nicht bindend festgesetzt; diese sollten jedoch zur Wahrung des grünordnerischen Konzepts grundsätzlich entsprechend vorgesehen werden. Diese Flexibilität hinsichtlich der Baumpflanzungen ist erforderlich, da die genauen Grundstückszufahrten /-zugänge sowie die Führung von Versorgungsleitungen noch nicht detailliert bekannt sind und erst im Zuge der weiterführenden Planungen bestimmt werden. Durch textliche Festsetzung wird festgelegt, dass mindestens 126 Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen sind; diese Zahl entspricht der Anzahl der im Plan hinweislich dargestellten Bäume.

Für die Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen wird folgende Mindestqualität festgesetzt: Laubbäume der Wuchsklasse I und II: Hochstamm, mind. 4x verpflanzt, mind. 25 - 30 cm Stammumfang. Die Mindestqualität der Straßenbäume liegt also höher als die Mindestqualität der in den Baugebieten zu pflanzenden Bäume. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe wird eine schnelle Raumwirkung erzielt.

Wurzelraum zu pflanzender Bäume
Bäume im Straßenraum oder auf Platzflächen sowie an befestigten Standorten sind in eine Baumscheibe mit einer Grundfläche von mind. 16 m² zu pflanzen, die eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen muss. Dieser Raum muss spartenfrei und offen durchwurzelbar sein. Mindestens 6 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) herzustellen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen guten Anwuchserfolg zu erzielen und die langfristige Stabilität und Gesundheit der Straßenbäum zu fördern.
Für die Auswahl der Bäume gilt die vorstehend aufgeführte Liste der empfohlenen Baumarten analog.

Öffentliche Grün- und Spielflächen
Der neue Stadtteilpark wird als öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Angrenzend an den nördlichen Parkweg wird im zentralen Bereich des Parks eine große Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Hier hat die Unterbringung der aus der Planung resultierenden öffentlichen Spielflächenbedarfe Vorrang vor allen weiteren Nutzungen. Am östlichen Rand des Parks werden Flächen mit den Zweckbestimmungen „Betreuter Aktivspielplatz“ und „Bolzplatz“ festgesetzt. In diesen Flächen sind eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie Aktionsflächen (Spielflächen

für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren) situiert. Außerhalb der vorgenannten Bereiche erhält die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung Parkanlage. Eine nutzungsoffene und multifunktionale Gestaltung der Parkanlage ist das planerische Ziel.
Aspekte der Biodiversität können in den angrenzenden Saumbereichen der Gehölzflächen, beispielsweise im Osten am Wall und auf der Grünfläche südlich der Aktionsfläche und östlich des Radweges in die Parkplanung integriert werden.

Die detaillierten Flächengrößen zum öffentlichen Spielflächenbedarf sowie deren Nachweis können dem Kapitel I.4.6.1 entnommen werden.

Als zweite öffentliche Grünfläche wird eine geplante Grünanlage nördlich des MU 11 festgesetzt, die von drei bestehenden und zum Erhalt festgesetzten, prächtigen Alt-Eichen geprägt ist. Die Lage der Grünfläche ergab sich durch den Wunsch nach Erhalt der drei markantesten Bäume des gesamten ehemaligen Südbahnhofs. Ihre Erhaltenswürdigkeit und Standfestigkeit sind gutachterlich nachgewiesen. Innerhalb des Kronentraufbereichs der drei Eichen zuzüglich 1,5 m kann eine Kampfmittelfreiheit nicht hergestellt werden, dieser Bereich wird daher künftig eingefriedet, um ein Betreten durch Unbefugte zu verhindern.

Private Grünflächen
Nördlich des Parks, östlich der Gebiete MU 4 und MU 12, wird eine Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassener Bereich“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Walls entlang der Münchener Straße mit prägendem Gehölzbestand. Die Festsetzung dient dem Erhalt der ökologisch und hinsichtlich des Landschaftsbilds bedeutsamen Gehölzflächen. Der Erhalt der Gehölze wird mit einer Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Nähere Ausführungen hierzu enthält der nachfolgende Abschnitt bezüglich der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Innerhalb der Fläche kann eine Kampfmittelfreiheit nicht hergestellt werden, weswegen die Zugänglichkeit zu den Flächen durch Errichtung einer sichtdurchlässigen Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,3 m ausgeschlossen wird.

I.5.14. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

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.

Für Fassadenbegrünungen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

Lateinischer Name	***Deutscher Name***	***Wuchshöhe***
Gerüstkletterpflanzen		

Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe	2-4 m
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	10-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geisblatt	2-5 m
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	8-15 m
Rosa spec.	Kletterrosen	2.3 m
Wisteria sinensis	Japanischer Blauregen	6-10 m
Selbstklimmer		
Parthenocissus quinquefolia “Engelmannii”	Wilder Wein	15-18 m
Parthenocissus tricuspidata “Veitchii”	Wilder Wein	15-18 m

Bei der Auswahl sind die unterschiedlichen Wuchshöhen der Kletterpflanzen zu beachten.

Dachbegrünung

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.
Die Dachbegrünung wird verpflichtend festgesetzt, und zwar für alle Dächer von Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² (hier sind nur Flachdächer zulässig; 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.

Auch für Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Tiefgaragenzufahrten wird eine Dachbegrünung ab einer Gesamtfläche von 10 m² verpflichtend vorgegeben. Auch hier werden die Art der Begrünung und der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht vorgegeben.

I.5.14.1. BEPFLANZUNGEN

Für die zu pflanzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen werden Festsetzungen zur Mindestanzahl bzw. -dichte getroffen, vergleiche vorstehende Erläuterungen. Im Planteil wurden diese Pflanzungen als zeichnerische Hinweise aufgenommen. Von einer standortgebundenen Festsetzung wurde abgesehen, da die genaue Lage im Kontext der detaillierten Erschließungsplanung mit einer Fixierung der Zufahrten und Querungen festgelegt werden muss.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Nordosten des Geltungsbereichs des BPs Nr. 4652, angrenzend an die Ingolstädter Straße, wird eine Teilfläche des urbanen Gebiets MU 4.1 mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Fläche zählt zum Baugrundstück des MU 4.1 und wird voraussichtlich mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Planerisch ist hier die Ausbildung einer begrünten Freifläche mit Aufenthaltsqualität als „Quartiersauftakt“ vorgesehen.

Um diese Zielsetzung sicherzustellen, wird textlich festgelegt, dass die Fläche mit standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Pflanzung von mindestens 10 Bäumen ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt und wird textlich festgesetzt. Die dargestellten Standorte sind somit nicht bindend, sollten jedoch zur Wahrung des grünordnerischen Konzepts grundsätzlich entsprechend vorgesehen werden. Diese Flexibilität hinsichtlich der Baumpflanzungen ist erforderlich, um auf Veränderungen der genauen Grundstückszufahrten /-zugänge oder der Führung von Versorgungsleitungen reagieren zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen und Einfriedungen der Fläche werden ausgeschlossen, um die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten. Eine Unterbauung dieser Fläche ist zulässig. Durch eine textliche Festsetzung, wonach eine Versiegelung durch Wege und Plätze auf bis zu 20 % der Fläche zulässig ist, wird festgelegt, dass der Bereich als begrünte Freifläche gestaltet wird.

Für die Fläche gilt – wie im ganzen Geltungsbereich – die Festsetzung zur Überdeckung von Tiefgaragen (Ziffer 10.10 der Satzung), wonach bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschickt von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen muss.

Als Teil der Platzgestaltung können Strauchpflanzungen vorgesehen werden; dies bleibt der weiterführenden Freiraumplanung überlassen. Auf exakte Festsetzungen hierzu wird verzichtet.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs werden die auf einem Wall stockenden alten, prägenden Gehölzbestände entlang der Münchener Straße erhalten. Dies betrifft zwei Teilflächen:

Nördlich des Parkwegs werden die Flächen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ festgesetzt, südlich des Parkwegs werden sie Teil des öffentlichen Stadtteilparks und schließen diesen nach Osten ab. Beide Teile sind als Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind naturnahe Gehölzbestände aus gebietsheimischen Pflanzenarten zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zum Schutz der Gehölzbestände sind die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung dieser Flächen nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in dieser Fläche werden keine exakten Festsetzungen getroffen. Das Entwicklungsziel der Flächen ist ein naturnaher Eichen-dominierter Gehölzbestand alter Ausprägung. Baum- und Strauchpflanzungen (z.B. Heckenrosen) sollen diesen Bestand ergänzen.

In dem Gehölzbestand an der Münchener Straße können zum Schutz der Bäume keine maschinellen Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Bodensanierung und Kampfmittelräumung erfolgen. Eine kampfmitteltechnische Freimessung ist aufgrund der hohen Zahl an Störkörpern technisch unter dem Aspekt des Gehölzerhalts nicht möglich. Folglich kann eine Kampfmittelfreiheit in diesen Bereichen nicht hergestellt werden. Aus diesem Grund wird die Zugänglichkeit zu den Flächen durch Errichtung einer sichtdurchlässigen Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,3 m ausgeschlossen.

Bei der Durchführung erforderlicher Vegetationsarbeiten (Gehölzpflege, ggf. -fällung und Neupflanzung) sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Bodeneingriffe sind nur unter Begleitung durch einen Kampfmittelexperten vorzunehmen.

Zu erhaltende Bäume

In einer geplanten öffentlichen Grünfläche nördlich des Gebiets MU 11 werden 3 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um die Bäume mit den Nummern Nr. 104, 105 und 106, vgl. Baumbestandsplan. Bei den Bäumen handelt es sich um mächtige, alte Stiel-Eichen. Es sind die markantesten Einzelbäume des gesamten ehemaligen Südbahnhofs. Sie wurden gemäß zweier Gutachten zur Verkehrssicherheit des Baumbestandes aus den Jahren 2022 und 2023 als vital, standsicher und somit erhaltenswert eingestuft. Pflegemaßnahmen für die Altbäume sind durchzuführen. Die drei Bäume sollen zukünftig im Zentrum einer öffentlichen Grünfläche, des sog. Drei-Eichen-Platzes, stehen und einen Mittelpunkt des neuen Quartiers bilden.
Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird im BP hinweislich der Kronentraufbereich dargestellt.
Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum ihrem Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen, z.B. Schutz vor Bautätigkeit durch Biotopschutzzaun, baumpflegerischer Kronenschnitt, ggf. Bewässerung u.a.. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m vor Beeinträchtigung freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wurzeln zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Schutz der Bäume nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Zweck der Kampfmittelerkundung und Kampfmittelbereinigung. Aus Gründen der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht ist eine eingeschränkte, baumschonend durchführbare Kampfmittelerkundung und ggf. -bereinigung erforderlich. Hierfür sind schonende Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche zulässig.
Diese eingeschränkte Kampfmittelerkundung kann ggf. nicht alle im Boden befindlichen Kampfmittel detektieren und beseitigen. Um eine Gefährdung von Personen durch im Boden verbleibende Kampfmittel unterhalb der Altbäume sicher auszuschließen, werden die drei Eichen mit einem sichtdurchlässigen Zaun mit einer Höhe von ca. 1,3 m eingefriedet.
Für den Fall, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume eines Tages aus biologischen Gründen abgängig sind und nicht mehr erhalten werden können, werden Festsetzungen zu dann erforderlichen Ersatzpflanzungen getroffen.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen
Um den gewünschten Strukturreichtum des neuen Stadtteilparks sicherzustellen und insbesondere seine angestrebte ökologische Wirkung (z.B. hinsichtlich des Stadtklimas) zu gewährleisten, erfolgen textliche Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen. Für Bereiche mit verschiedenen Zweckbestimmungen erfolgt durch textliche Festsetzung eine differenzierte Festlegung zur Dichte der zu pflanzenden Bäume:
In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind je 200 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die im Planteil festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen sowie die hinweislich dargestellten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser.
In der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz – sind je 400 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.
In den Flächen mit den Zweckbestimmungen Bolzplatz und Betreuter Aktivspielplatz wird kein Pflanzgebot festgesetzt, da in diesen Flächen der Laubfall störend wirkt.
Im Plan sind die Bäume in entsprechender Anzahl und Dichte hinweislich dargestellt.

Geh- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage -
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden die Lage von Wegen, die Baumstandorte etc., nicht festgesetzt, sondern als Hinweise dargestellt, da die genaue Ausgestaltung im Zuge der weiteren Planung bestimmt wird.
Ebenso wird durch einen zeichnerischen Hinweis eine Hauptwegeführung in der öffentlichen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung dargestellt. Durch textliche Festsetzung wird konkretisiert, dass diese Hauptwegeverbindung im Park als kombinierte Geh- und Radweg-Verbindung entlang des Bolzplatzes und des betreuten Aktivspielplatzes mit einer Breite von 5,0 m geschaffen wird.

I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen der Planung auf Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten geprüft. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung enthält einen Katalog von Maßnahmen zur Vermeidung, die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands. Diese Maßnahmen sind entsprechend der dort getroffenen Zeitangaben rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu sichern; ihre Wirksamkeit ist sicherzustellen. Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist insbesondere der Zeitplan der Baumaßnahmen an die Ansprüche der betroffenen Arten anzupassen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) wird vor Baufeldfreimachung bzw. vor Durchführung artenschutzrelevanter Eingriffsmaßnahmen folgende Maßnahme erforderlich:

- CEF 2: Die Entwicklung im Geltungsbereich verursacht voraussichtlich einen Verlust von 14 Habitatbäumen. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden auf dem Flurstück Nr. 547/0, Gemarkung Gibitzenhof im Stadtgebiet Nürnberg, als CEF-Maßnahme 42 Ersatzkästen (28 Fledermauskästen, 14 Nistkästen) angebracht. Diese Kästen sind mindestens 20 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Rechtlich ist diese Artenschutzmaßnahme durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und den Bayerischen Staatsforsten sowie durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.
- CEF 3: Mit dem Abbruch der Gebäude im Umgriff des ehemaligen Südbahnhofs wurden potenzielle bzw. in zwei Fällen nachgewiesene Winterquartiere von Fledermäusen beseitigt. Langfristig wird der Verlust von Winterquartieren durch gebäudeintegrierte Fledermauskästen im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Modul I (BP Nr. 4635) ausgeglichen. Für den Übergangszeitraum, bis gebäudeintegrierte Fledermauskästen im Bereich des Modul I zur Verfügung stehen, sind die beiden künstlichen Winterquartiere in Holzbauweise weiterhin an ihrem jetzigen Standort im Plangebiet zu erhalten und im Winter mittels Stromversorgung frostfrei zu halten. Rechtlich ist diese Artenschutzmaßnahme durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Vorhaben führt im Geltungsbereich zum Verlust von Lebensraum der Zauneidechse. Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs; diese Maßnahme findet in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck statt. Zugunsten des BP Nr. 4652 wurde die Maßnahmenfläche, die bereits für den BP Nr. 4535 „Hasenbuck Süd“ angelegt wurde, um weitere 3 ha Fläche vergrößert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Vorhabensträger und Grundstückseigentümer sowie durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Nähere Angaben enthalten der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Für die Bebauung im Geltungsbereich werden zugunsten des Artenschutzes folgende Regelungen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten getroffen:

- V17: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
  Bei Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Glasflächen ist ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag gegeben. Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden und großflächigen Glasflächen sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder durch die Wahl von Glas mit flächigen, außenseitigen Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad).

In beiden Fällen sind Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) zu verwenden. Durch diese Festsetzung wird das Risiko von Vogelschlag verringert.

- V 16: Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
  Beleuchtungen im Außenbereich können Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten u.a. Arten hervorrufen. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung festgelegt, dass nur bestimmte, insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zulässig sind. Die Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden (z.B. Natriumniederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß §§ 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe im oben genannten Sinne zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Kap. I.4.6.2, I.4.6.3 und I.4.6.4 aufgezählt und im Umweltbericht bzw. der saP näher erläutert. Zur Vermeidung dienen u.a. Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen. Die gewählte städtebauliche Anordnung mit umfangreichen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dient zur Minderung der Auswirkungen bezüglich verschiedener Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima…), jedoch kann insbesondere aufgrund der vorhandenen Boden- und Kampfmittelbelastungen auch in den Grünflächen im Straßenraum und im öffentlichen Park die vorhandene Vegetation und Tierwelt nur sehr bedingt erhalten werden.

Mit den stadtökologisch wirksamen Planungselementen (großzügige Parkanlage, dezentrale Regenwasserversickerung, umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung) können die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Maßnahme mit der größten Wirkung stellt dabei die Herstellung des rund 6,9 ha großen Parks auf einer Grundfläche, die zuvor zu erheblichen Anteilen versiegelt und bebaut war, dar.
Die Planung führt unvermeidbar zum Verlust von 3.711 m² Sandmagerrasen, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind. Flächen zum Biotopausgleich der Sandmagerrasen lassen sich zugunsten einer maximalen Ausdehnung der öffentlich nutzbaren Freiflächen nicht im Geltungsbereich realisieren. Zum Ausgleich des Verlusts erfolgt eine Neuanlage von Sandmagerrasen auf einer dafür geeigneten externen Fläche, Flur-Nr. 882, Gemarkung Fernabrünst in der Gemeinde Großhabersdorf, in einem Umfang von 7.083 m². Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die seit mehreren Jahren bereits als Grünland ohne mineralische Düngung bewirtschaftet wird. Nach Maßnahmen zur Bodenvorbereitung erfolgt eine Ansaat von Sandmagerrasen durch regionales Saatgut oder Mähgutübertragung. Die Umsetzungskontrolle erfolgt durch die Flächenagentur der Stadt Nürnberg, die Abnahme der Maßnahme in Abstimmung mit der UNB der Stadt Nürnberg und der UNB des Landkreises Fürth. Die dingliche Sicherung des Flurstücks erfolgt durch einen Grundbucheintrag.

Die Planung ist weiterhin unvermeidbar mit einem Verlust von Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verbunden. Somit wird eine Rodung i.S. des

Art. 9 BayWaldG erforderlich. Eine Rodung bedarf einer Rodungsgenehmigung; der Bebauungsplan ersetzt die Rodungsgenehmigung, wenn im Verfahren über die Belange des Waldrechts entschieden wird. Im Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche mit 1,08 ha Größe, die gerodet werden muss.

Für den nach Waldgesetz erforderlichen Ausgleich erfolgt eine Ersatzaufforstung im Umfang von 11.000 m² auf Flur-Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg, in der Gemeinde Marloffstein. Die Fläche erfüllt die seitens des zuständigen AELF erhobene Anforderung, wonach der Waldausgleich innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen zu realisieren ist. Der Eigentümer hat auf der Fläche bereits für andere Vorhabenträger und Bebauungspläne (Stadt Nürnberg, Tiefes Feld) Aufforstungen vorgenommen. Die Erstaufforstung erfolgt durch den Flächeneigentümer, die Genehmigung zur Erstaufforstung liegt dem Eigentümer bereits vor. Umsetzungskontrolle und Abnahme der Maßnahme liegen in der Verantwortung des AELF Fürth-Uffenheim. Die dingliche Sicherung erfolgt durch einen Grundbucheintrag.

I.5.17. BEHEIZUNG

Zur Reduzierung klimaschädlicher Gase hat sich die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022 das Ziel gesetzt, das CO_2-Äquivalent der Treibhausgasemissionen pro Einwohner um 65 % (gegenüber den Werten von 1990) bis zum Jahr 2030 zu senken. Bis zum Jahr 2040 soll die Klimaneutralität der Gesamtstadt erreicht werden.

Für den Geltungsbereich ist eine Versorgung über Fernwärme vorgesehen und auch vertraglich über den städtebaulichen Vertrag fixiert. Gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sind verschiedene Alternativen einer nachhaltig CO_2-neutralen Energieversorgung generell zu prüfen. Während die Wärmeversorgung durch den Anschluss an die Fernwärme bereits fixiert ist, sollten die künftigen Bauherren für die sonstige Energieversorgung eine maximale Verwendung von regenerativer Energiequellen anstreben.

In die Überlegungen zur energetischen Versorgung der künftigen Gebäude sind die Inhalte des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung zu berücksichtigen. Bei der Planung von Erdwärmesonden im Geltungsbereich ist die Feuerwehr/ Sachgebiet Bevölkerungsschutz einzubeziehen.

I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs-/ Gewerbelärm (vgl. § 2 Nr. 12. der Satzung). Diese Festsetzungen sind notwendig, da aufgrund der in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärm ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen nicht nur durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann. In den Kapiteln I.3.1.6 und I.4.7 wurden die vorhandenen Lärmquellen, welche auf den Geltungsbereich einwirken, dargelegt.

Aufbauend hierauf werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz umfasst eine Grundrissgestaltung, die Dämmung von Außenbauteilen, Belüftung von Schlafräumen sowie die Anordnung und Anforderungen für Außenwohnbereiche.

Schutz vor Verkehrslärm

Die Lärmsituation mit den im Geltungsbereich zu erwartenden Beurteilungspegeln wird im Kapitel I.4.7 ausführlicher dargelegt. Von Norden und Süden wirkt wesentlicher Verkehrslärm auf den Geltungsbereich ein. In den Gebieten MU 2, MU 3 und MU 4 wurde daher keine Wohnnutzung zugelassen. Entsprechend wurden für diese Gebiete ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Außenbauteile (Mindestschalldämmung) sowie die Umsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Im Gebiet MU 12 wird Wohnen zugelassen und hier wird entlang der Ostseite (Fassadenseite, welche der Münchener Straße zugewandt ist) der Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (54 dB(A) in der Nacht), welcher ein Abwägungsrahmen ist, bis zu welchem Wohnen in besonderen Situationen noch verträglich zugelassen werden kann, wird hier auf der kompletten Fassadenseite um bis zu 1 dB überschritten. Entsprechend sollen für diese Situation effektive und zielführende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.
Wie im Kapitel I.4.7 ausgeführt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht geeignet, um eine Reduktion der Immissionssituation für den Bereich des Gebietes MU 12 zu erreichen. Entsprechend sind hier passive Maßnahmen vorzusehen. Eine adäquate Maßnahme ist dabei eine Grundrissgestaltung von Wohnungen, welche insbesondere dann sinnvoll ist, wenn der Pegelunterschied zwischen „lauterer Seite“ und „leiserer Seite“ subjektiv deutlich wahrnehmbar ist (Größenordnung > 5 dB(A)). Für das Gebiet MU 12 ist das grundsätzlich gegeben (vgl. Abb. 10). So liegt die westliche Seite des Baufensters fast vollständig im Lärmschatten und hier ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 (50 dB(A) in der Nacht) möglich. An den Seitenbereichen im Norden und Süden wird zudem der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (54 dB(A) in der Nacht) eingehalten.

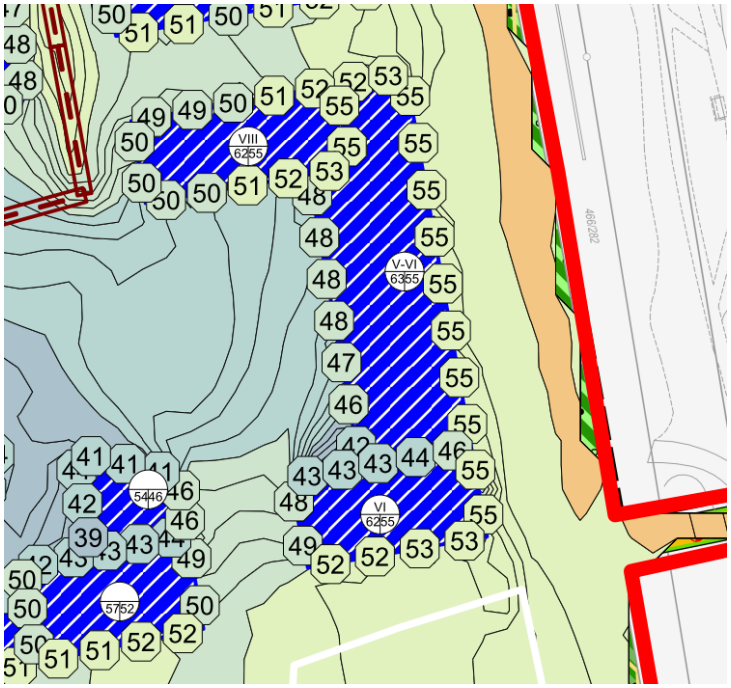


Abbildung 10: Höchster Beurteilungspegel an der Fassade des Gebiets MU 12 im Nachtzeitraum in dB(A)
Quelle: MBBM, Gutachten M154002/11, Anhang B, Seite 13

Das Ziel der Grundrissgestaltung besteht darin, dass möglichst in jeder Wohnung zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Mit dem Begriff Aufenthaltsräume werden hier gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume zusammengefasst (siehe DIN 4109-1:2018-

01, 3.15). Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume. Nicht zu den schutzbedürftigen Räumen zählen beispielsweise Bäder und Hausarbeitsräume sowie Küchen, die vor allem der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.

Die textliche Festsetzung Nr. 12.1. der Satzung sieht für das Gebiet MU 12 eine Grundrissgestaltung vor, nach welcher Wohnungen derart anzuordnen sind, dass je Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Mit dieser Regelung wird ein Mindestschutz und eine Mindestwohnqualität umgesetzt und weiterhin bestehen mit dieser Regelung verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten (bspw. durchgesteckter Aufenthaltsraum mit Fenstern zu ruhiger und lauter Seite oder vollständige Ausrichtung des Aufenthaltsraums zur ruhigen Seite). Die berechnete freie Schallausbreitung im Zuge der immissionsschutztechnischen Untersuchung zeigte abhängig von der Höhe sehr unterschiedliche Beurteilungspegel. So wird gerade in den unteren Bereichen der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) im MU 12 an der Ostseite eingehalten. Entsprechend dieser Situation wurde die Festsetzung derart formuliert, dass eine Fassade als lärmabgewandt gilt, wenn ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. Entsprechend dieser Regelung könnten dann Aufenthaltsräume auch nach Osten angeordnet werden, wenn dieser Pegel nicht überschritten wird. Dies wäre dann im Zuge des Bauantrags entsprechend gutachterlich nachzuweisen.

Aufgrund der zu erwartenden Außenlärmpegel sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einer entsprechenden Mindestschalldämmung zu versehen. Hierzu wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel auf Grundlage der DIN 4109:2018 berechnet. Im Bebauungsplan wurde der maßgebliche Außenlärmpegel im Planteil dargestellt. Entsprechend des Außenlärms ergibt sich nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7, das resultierende Schalldämm-Maß, welches für die Außenbauteile dann entsprechend vorzusehen ist (vgl. § 2 Nr. 12.2. der Satzung).

Im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung können geringere Außenlärmpegel auftreten und somit geringere Anforderungen an den Lärmschutz entstehen. In diesem Fall ist dann auf die berechneten Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.

Für viele Fassadenbereiche ist im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 (45 dB(A)) zu erwarten. Wenn in diesen Bereichen Schlaf- oder Kinderzimmer vorgesehen werden sollen, dann ist entweder fensterunabhängig ein ausreichender hygienischer Luftwechsel vorzusehen oder es muss eine Lüftungsmöglichkeit zu einer ruhigen Seite ohne Überschreitung bestehen. Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum für einen erholsamen Schlaf mit ausreichendem Luftwechsel gegeben sind. Die überschrittenen Fassadenbereiche können abhängig von der späteren, konkreten Bebauung sehr unterschiedlich sein, so dass eine klare Kennzeichnung von Fassadenbereichen im Zuge des Bebauungsplans nicht möglich ist. Entsprechend wurde festgesetzt, dass die angeführten Anforderungen zur Belüftung bei Aufenthaltsräumen vorzusehen sind, wenn eine Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) in der Nacht vorliegt (vgl. § 2 Nr. 12.3. der Satzung).

Die dargelegten Maßnahmen sind insbesondere nicht erforderlich, wenn durch eine abschnittsweise Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung geringere Werte und somit keine Überschreitung der DIN 18005 im Nachtzeitraum mehr gegeben ist.

<u>Schutz von Außenwohnbereichen</u>
Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Vorliegend ist zunächst die DIN 18005 als Orientierungswert heranzuziehen. Hier liegt der Wert für ein urbanes Gebiet bei 60 dB(A). Gerade entlang von stärker befahrenen Straßen oder von Schienentrassen ist die Einhaltung des Orientierungswertes für AWB in Großstädten häufig nicht möglich. Für

den Geltungsbereich ergeben sich (vgl. MBBM, M154002/11, Anhang B, Seite 12) Überschreitungen des Orientierungswertes für MU-Teilgebiete mit zulässiger Wohnnutzung am Rande des Gebietes von bis zu 3 dB. Ein wesentlicher Aspekt für eine gute Nutzbarkeit entsprechender AWB ist die Möglichkeit, ein Gespräch in normaler Lautstärke ungestört halten zu können. Hier liegt der Schwellenwert bei 62 dB(A), ab welchem ein entsprechendes Gespräch nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Um entsprechend noch nutzbare AWB im Tagzeitraum erreichen zu können, wurde festgesetzt, dass für AWB sicherzustellen ist, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum nicht überschritten werden darf.

Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn eine Wohnung mindestens einen AWB zur lärmabgewandten Seite aufweist. Somit könnte dann auch ein zweiter AWB zu einer Fassadenseite mit einem Beurteilungspegel über 62 dB(A) ausgerichtet sein (vgl. § 2 Nr. 12.4. der Satzung).

Schutz vor Gewerbelärm

Im Norden des Geltungsbereiches kann es partiell im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen kommen. Auf diese Situation wurde im Bebauungsplan insbesondere durch die Regelung der zulässigen Nutzungsart reagiert. So sind in den relevanten Gebieten MU 2.1.1, MU 2.2.1 und MU 3.1.1 Wohnnutzungen nicht zulässig. Grundsätzlich besteht für alle sonstigen zulässigen Nutzungen kein Konflikt mit den geringen Überschreitungen im Nachtzeitraum. Einzig mit den zulässigen Beherbergungsbetrieben würde hier ein Konflikt bestehen. Entsprechend wurde festgesetzt, dass in den im Planteil durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen im Nachtzeitraum Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben nur zulässig sind, wenn durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schutz erreicht werden kann. Ein ausreichender Schutz ist gewährleistet, wenn kein Immissionsort im Sinne der TA-Lärm Ziffer 2.3 entsteht (vgl. § 2 Nr. 12.5. der Satzung).

Tiefgaragenzufahrten

Der gesamte private ruhende Verkehr wird im Geltungsbereich in Tiefgaragen untergebracht. Entsprechend wird jedes Gebiet eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt umfassen. Die hierdurch entstehenden Immissionen sollen durch eine schallabsorbierende Verkleidung der Innenseiten der Wände und der Decke reduziert werden, so dass wesentliche Lärmbelastungen an bestehenden und/oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Nahbereich der Tiefgarageneinfahrt vermindert bzw. vermieden werden können. Dabei wurde der Absorptionsgrad festgesetzt, so dass eine klare Vorgabe für die konkrete Planung und Umsetzung gegeben ist (vgl. § 2 Nr. 12.6. der Satzung).

I.5.19. HÖHENLAGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Die im Geltungsbereich vorliegenden, weitreichenden Bodenauffüllungen und -verunreinigungen (vgl. Kapitel I.3.1.6 sowie die Beipläne im Planteil zum BP Nr. 4652) sollen in einer vorbereitenden Maßnahme für den gesamten Geltungsbereich entfernt werden. Zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen und der anthropogenen Auffüllungen, welche der angestrebten Nutzungen (insbesondere Wohnen, öffentliche Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen, ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser) oder den angestrebten Bauvorhaben entgegenstehen, sind Abgrabungen erforderlich, deren Zulässigkeit der Bebauungsplan regelt. Für Bereiche, in welchen Bestandsstrukturen zum Erhalt vorgesehen sind, erfolgt keine vollständige Entfernung von Auffüllungen.

Die Entfernung der Auffüllungen soll als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung sowie Herstellung der Erschließung und Gebäudeneubauten) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Die Erforderlichkeit dieser flächenhaften Abgrabung ergibt sich insbesondere in Anlehnungen an die Bestimmungen des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg. Aufgrund der Flächengröße (über 10 ha) handelt es sich um eine Abgrabung, für welche grundsätzlich eine Genehmigung nach Bayerischem

Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) erforderlich wäre. Eine entsprechende Genehmigung ist jedoch nicht erforderlich, wenn eine Abgrabung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zugelassen wird und folgende Aspekte geregelt bzw. erfüllt sind:

- der Bebauungsplan Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Abgrabung enthält,
- für die Abgrabung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine nach Art. 8 erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist,
- die Abgrabung den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Die erforderlichen Aspekte sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4652 vorgesehen, so dass Zulässigkeit, Standort und Größe der Abgrabung einschließlich der Aufschüttungen, die unmittelbare Folge der Abgrabungen sind und zur Wiederherstellung des Geländes erforderlich werden, hinreichend bestimmt geregelt sind. Für eine Abgrabung über eine Flächengröße von 10 ha ist nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b BayAbgrG i.V.m. Art. 8 BayAbgrG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes durchzuführen. Im Kontext des Bebauungsplans Nr. 4652 ersetzt nun die Umweltprüfung zum Bebauungsplan diese UVP, so dass nur ein Umweltbericht erstellt wurde und nur eine Gesamtprüfung zum Bebauungsplan erfolgte. Im Kapitel 1.3 des Umweltberichts wird auf das Thema Abgrabung und die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen detailliert eingegangen und weiterführend differenziert nach den einzelnen Schutzgütern betrachtet und bewertet.

Um die zulässigen Abgrabungen und Wiederauffüllungen im Bebauungsplan räumlich bestimmt und eindeutig fassen zu können, wurden der Planzeichnung bzw. dem Bebauungsplan zwei Beipläne angefügt. Der Beiplan Abgrabung stellt farblich differenziert die vorliegenden Auffüllungen dar und nach Festsetzung § 2 Nr. 13.1 der Satzung ist die Beseitigung der Bodenverunreinigungen und Auffüllungen innerhalb der farblich gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Beginn der Hochbauarbeiten bzw. der Herstellungsmaßnahmen für öffentliche Flächen endet diese Zulässigkeit für Abgrabungen für den betreffenden Bereich. Somit sind die Abgrabungen grundsätzlich nur einmalig zur Entfernung der gegenwärtig vorhandenen Auffüllungen und Belastungen zulässig.

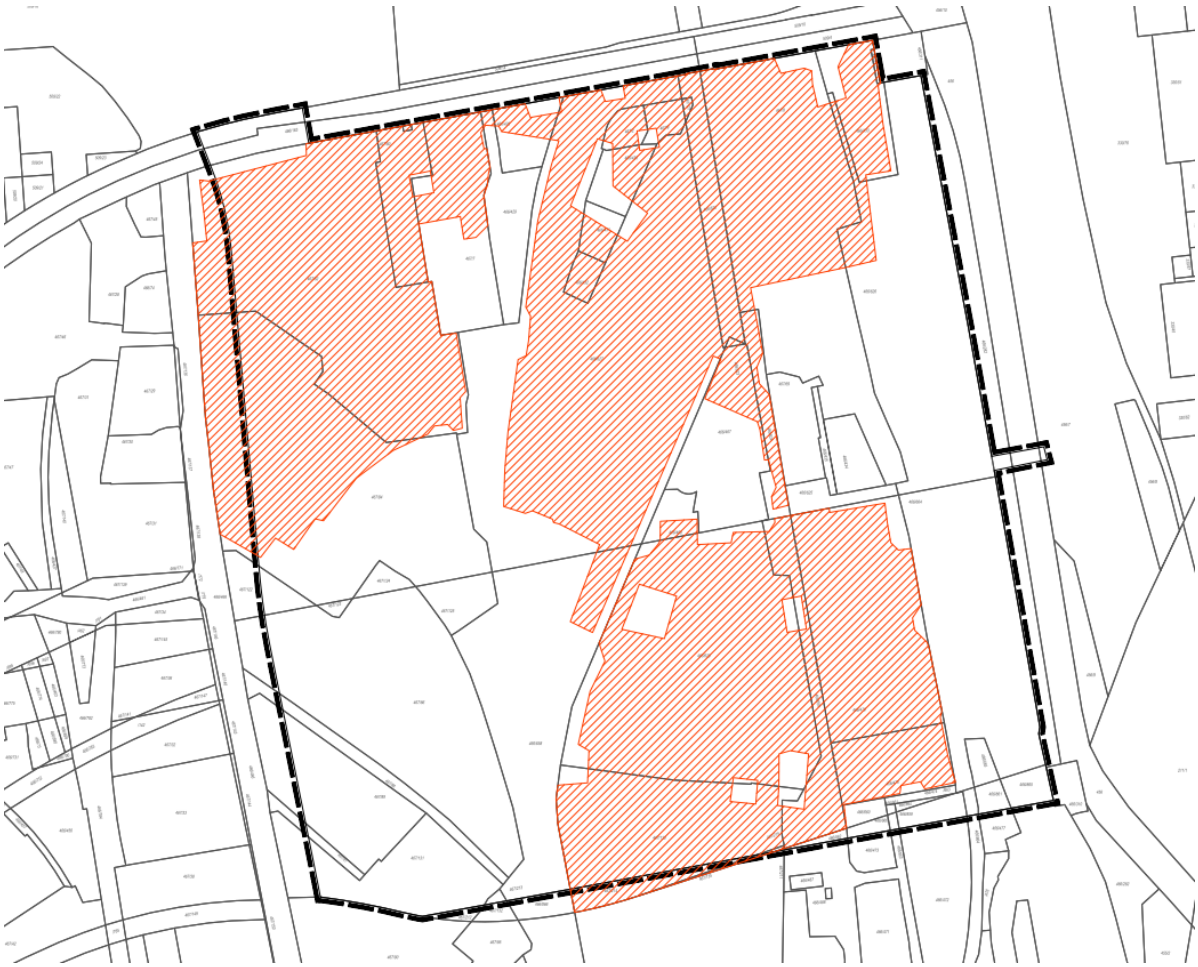


Abbildung 11: Flächen mit Genehmigung zur Abgrabung
Quelle: Büro Vogelsang, Nürnberg/ Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

Für einen Teilbereich von ca. 9,7 ha wurde bereits vorab ein Abgrabungsantrag gestellt, da hier vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bereits vorab eine Flächensanierung vorgesehen werden soll. Die Genehmigung für diese Abgrabung ist auch erteilt, sodass für die markierten Flächen dann keine Zulässigkeit einer Abgrabung zu Sanierungszwecken über den Bebauungsplan erforderlich werden würde. Trotz dieser Vorabgenehmigung wird die Thematik der erforderlichen Abgrabung zu Sanierungszwecken für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin im Bebauungsplan zugelassen und abgehandelt, da dann keine separate, eigenständige Genehmigung für die restlichen Flächen erforderlich ist. Ebenfalls ermöglicht die Gesamtbetrachtung im Rahmen des Bebauungsplans eine transparente und umfassende Abhandlung dieser Thematik im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

In den zum Erhalt festgesetzten Bereichen (Baumerhalt punktuell und flächenhaft) können Abgrabungen nicht zugelassen werden, da dies dem natur- und artenschutzrechtlichen Erhalt widersprechen würde. Mit einem wesentlichen Eingriff in den Boden würden insbesondere die zu erhaltenden Bäume zerstört werden.

Im Planteil werden die geplanten Oberkanten der neuen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend dieser Höhenentwicklung sind die öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen. Dabei sind geringfügige Abweichungen zu den angegebenen Werten zulässig. Auf diese neue Höhe der Erschließungsstraßen ist das Gelände der Teilgebiete herzustellen, so dass hier in der Regel ein ebenerdiger, versprungfreier Anschluss zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen erreicht wird (vgl. § 2 Nr. 13.2. der Satzung). Zur Verdeutlichung der gegenwärtigen und der geplanten Geländehöhen wurden auch das bestehende Geländeniveau in verschiedenen Bereichen als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

Eventuell erforderliche Aufschüttungen sind dann auf dieses geplante Geländeniveau zu beziehen. Dabei sind Aufschüttungen im Rahmen des Bebauungsplans nur für bestimmte Zwecke zulässig. Dies umfasst die Herstellung der Straßen, die Gestaltung von Außenspielflächen der Gemeinbedarfsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz). Private Bereiche, welche straßenabgewandt sind (Innenhofbereiche) dürfen bis zu 1,50 m angehoben werden. Hierdurch soll insbesondere die Herstellung von ausreichenden Pflanzbereichen für Baumpflanzungen möglich sein (z.B. über Tiefgaragen) (vgl. § 2 Nr. 13.3. der Satzung).

I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform sind im Geltungsbereich nur Flachdächer zulässig. Mit dieser Regelung soll insbesondere ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im neuen Stadtteil erreicht werden und eine Ansammlung unterschiedlicher Dachformen vermieden werden. Die Auswahl der zulässigen Dachformen basiert dabei insbesondere auf den Ergebnissen und Zielen des Rahmenplans / Wettbewerbs. Durch Festsetzung des Flachdachs als Dachform wird außerdem die Ausstattung der Dächer mit Dachbegrünung bzw. solarer Energienutzung erleichtert (vgl. § 2 Nr. 14.1 der Satzung).

Die maximale Höhe von Nebenanlagen wurde auf 2,50 m begrenzt. Durch diese Höhenbeschränkung soll die Errichtung von Nebenanlagen mit einer zu großen und dominanten Wirkung verhindert werden (vgl. § 2 Nr. 14.2 der Satzung).

Für das urbane Gebiet und das Sondergebiet wurde abschließend geregelt, welche Dachaufbauten zulässig sind. Deren Höhe darf dabei eine maximale Höhe von 3,0 m über der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Die Größe der Aufbauten wurde dabei ebenfalls geregelt, so dass grundsätzlich maximal eine Fläche von 25 % des darunterliegenden Geschosses überbaut werden darf. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung. In den gewerblich genutzten Teilgebieten des MU wurde ein höherer Flächenanteil zur Überbauung festgesetzt, da hier aufgrund der angestrebten Nutzungen mit einer größeren Anzahl an erforderlichen Dachaufbauten zu rechnen ist. Hier dürfen bis zu 50 % des darunterliegenden Geschosses überbaut werden. Grundsätzlich sind die zulässigen Einrichtungen und Aufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzen. Insbesondere durch das Abrücken von der Außenkante soll sichergestellt werden, dass die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten (insbesondere von technischen Aufbauten) möglichst gering ist. Weiterhin sind technische Dachaufbauten ab einer Höhe von 1 m blickdicht einzuhausen.

Insgesamt sollen durch die Regelung zu Dachaufbauten eine Beschränkung von Anzahl und Höhe sowie ein besseres Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild dieser Aufbauten erreicht werden. Ohne entsprechende Regelungen, bspw. ohne Abrücken von der Außenkante oder ohne Einhausung entsprechender Anlagen, können Dachaufbauten mit einer sehr negativen optischen Wahrnehmbarkeit realisiert werden. Gerade technische Anlagen sind zumeist wenig anschaulich und wirken sich dann negativ auf das Ortsbild aus. Durch das Abrücken von der Außenkante können die Aufbauten insbesondere vom öffentlichen Raum überwiegend nicht mehr wahrgenommen werden. Darüber hinaus verdeckt eine blickdichte Einhausung wenig anschauliche Bauteile und Aufbauten (vgl. § 2 Nr. 14.3 der Satzung).

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind aus städtebaulichen und insbesondere aus gestalterischen Gründen ausschließlich auf den Dächern zulässig, so dass eine ungewollte optische Wirkung von technischen Geräten begrenzt wird. Diese Beschränkung soll die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers sichern (vgl. § 2 Nr. 14.4 der Satzung).

I.5.21. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN

Im urbanen Gebiet sind Einfriedungen an Grenzen zu öffentlichen Flächen erst ab einem Gebäudeabstand von 3,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig. Hierdurch sollen für das Stadtbild unattraktive, schmal eingezäunte Privatbereiche verhindert werden, welche ebenfalls eine geringe Qualität und eine gedrängte Wirkung auf den Stadtraum besitzen (vgl. § 2 Nr. 16.1 der Satzung). Für die Gebiete MU 5 und MU 11 werden abweichende Regelungen zu den Abständen bzw. zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen. So sind Einfriedungen im Bereich des MU 5 ganz ausgeschlossen, im MU 11 ist ein Abstand zur Grünfläche von mind. 7,0 m einzuhalten. Diese Gebiete bilden den Rahmen für einen Platzbereich (Quartiersplatz), der aus den hier zusammentreffenden Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und den Gebäudevorflächen gebildet wird. Durch seine Gestaltung soll der Quartiersplatz sowohl zum Verweilen als auch zur Bewegung an der frischen Luft anregen und Begegnung, Austausch und soziale Interaktionen fördern. Einfriedungen in diesen Bereichen würden den Zielsetzungen entgegenstehen (vgl. § 2 Nr. 15.2 und 15.3 der Satzung).

Im urbanen Gebiet sind Einfriedungen nur in Form von sichtdurchlässigen Zäunen mit einer vertikalen Lattung sowie ohne durchlaufenden Sockel zulässig. Dabei sind diese entweder selbstständig oder in der Kombination mit Schnitthecken (als Hinterpflanzung) möglich. Weiterhin müssen Zäune mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden gebaut werden. Dieser Mindestabstand sowie der nicht durchlaufende Sockel sind aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kleinsäuger) erforderlich (vgl. § 2 Nr. 15.5 der Satzung).

Ergänzend zu den Zäunen sind im urbanen Gebiet an Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auch Mauern bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig, wenn dies zum Abfangen von Höhenunterschieden erforderlich ist (vgl. § 2 Nr. 15.6 der Satzung).

Im Sondergebiet sowie im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedungen nicht zulässig. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Einzelhandelsstandort im Sondergebiet sowie der Lage am Schnittpunkt zur Straßenbahnhaltestelle soll keine Abschottung des Gebäudes bzw. Grundstücks möglich sein. Hier ist eine intensive Durchwegbarkeit/Zugänglichkeit von allen Seiten rund um das Baufeld erforderlich und diese muss sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Fläche zum Anpflanzen im Gebiet MU 4.1. Diese Fläche soll einen halböffentlichen Charakter erhalten und somit soll auch hier eine Abschottung vom öffentlichen Raum verhindert werden (vgl. § 2 Nr. 15.7 und 15.8 der Satzung).

I.5.22. WERBEANLAGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sein. Entsprechend sind Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig. Fremdwerbung ist zumeist Werbung mit wechselnden Inhalten. Sie bevorzugen Fassadenflächen an den Obergeschossen oder stehen auf Freiflächen, von denen sie möglichst weiträumig wahrgenommen werden können. Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Werbeanlagen außerhalb der Stätte ihrer Leistung in Konkurrenz zur Eigenwerbung eventuell ansässiger Ladengeschäfte mit ihren, i.d.R. situationsgerechten Werbeauftritten. Damit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, welcher in immer größere und grellere Werbeauftritte mündet. Darüber hinaus gehen von beleuchteten Werbeanlagen u.U. Störungen für die Wohnbebauung durch Lichteinwirkung aus. Bei Zulassung derartiger Werbeanlagen wären Konflikte mit der Wohnnutzung sowie mit dem Ortsbild zu befürchten (vgl. § 2 Nr. 16.1 der Satzung).

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 (vgl. § 2 Nr. 16.2 der Satzung).

Zum Schutz 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 2.700 Kelvin also auch insektenfreundliche Farbspektren zu verwenden sind (vgl. § 2 Nr. 16.3 der Satzung).

Durch die weiteren grundlegenden Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild hinsichtlich der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich erreicht werden, so dass sich dies städtebaulich verträglich einfügt und nicht negativ auf das Stadtbild auswirkt.

I.5.23. KENNZEICHNUNGEN/ HINWEISE

Kennzeichnungen
Wie in Kapitel I.3.1.6 beschrieben, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Flächen, welche erhebliche Bodenverunreinigungen und -auffüllungen aufweisen. Diese Bereiche wurden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Hinweise
In § 3 der textlichen Regelungen zum Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Ausgleich für Artenschutz, Biotope und Wald aufgelistet, die sich außerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Stadtgebiets befinden und daher nicht festgesetzt werden können. Es handelt sich hierbei um Flächen für den Ausgleich von Sandmagerrasen in der Gemeinde Großhabersdorf, Ersatzaufforstung in Atzelsberg, Gemeinde Marloffstein, Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse auf dem Flurstück 547, Gemarkung Gibitzenhof im Stadtgebiet Nürnberg sowie Ersatzlebensräume für Zauneidechsen in der Gemeinde Schwarzenbruck. (vgl. I.5.16).

Bei den im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Straßenbegleitgrünflächen handelt es sich ausnahmslos um Bestandteile der öffentlichen Verkehrsflächen, die an die Stadt übertragen werden und nach Maßgabe des der Stadt gärtnerisch angelegt und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen mit Bäumen bepflanzt werden (vgl. I.5.13). In diesen Flächen befinden sich teilweise auch Versickerungsmulden, die der Oberflächenentwässerung des Straßenraums dienen (vgl.I.5.7).

Nördlich des Gebietes MU 1 soll ein Rückbau und eine Umgestaltung der Ingolstädter Straße in Folge der städtebaulichen Neuordnung erfolgen. Durch die Verlängerung der Straßenbahntrasse und der damit verbundenen Querung und somit Sperrung der Ingolstädter Straße entsteht eine Restfläche, die der neuen Situation anzupassen ist. Dabei bleibt der nördliche Geh- und Radweg erhalten und steht der künftigen Straßenbahn sowie dem Modul I als Feuerwehrzufahrt zur Verfügung. Abzüglich dieser Wegeverbindung verbleibt eine Fläche von ca. 770 m², welche zurückgebaut und begrünt werden soll. Entsprechend der - aufgrund von vorhandenen Sparten - erforderlichen Widmung erfolgt auch hier eine hinweisliche Darstellung „Straßenbegleitgrün“ als Überlagerung der Straßenverkehrsfläche, auch wenn die Fläche den Charakter einer kleinen öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität erhalten soll.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4652 (Ingolstädter Straße) ist der zweite Bebauungsplan, welcher aus dieser Gesamtentwicklung herausgelöst wird. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen ein urbanes gemischtes Quartier sowie Grünflächen vor.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zum BP Nr. 4652 erstellt und ermittelt den Umwelt zustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kap. 4 im Umweltbericht – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter / Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, Klima und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur früheren intensiven Bahn- bzw. Gewerbenutzung von früher etwa 80% auf zukünftig etwa 45-50% wesentlich reduziert. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von Gehölzbeständen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Durch verschiedene Maßnahmen können die bioklimatisch nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes vermindert werden. Weiterhin werden verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (u.a. Nutzung von Fernwärme) vorgesehen.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind mit der Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden. Es werden beispielsweise wertvolle Vegetationsbestände (insb. Sandmagerrasen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie wertvolle Lebensräume streng geschützter Tierarten überbaut.

Durch geeignete Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) werden die Beeinträchtigungen vermindert bzw. kompensiert. Der Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie der erforderliche Waldausgleich erfolgt auf geeigneten Flächen außerhalb des Stadtgebietes. Durch die Maßnahme CEF 2 wird im räumlichen Zusammenhang der Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse kompensiert. Durch die vorgezogene FCS-Maßnahme 1 für die Zauneidechse wird der Verlust von Lebensräumen der Art im Modul II auf einer planexternen Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck ersetzt.

In Folge der Durchführung der Planung werden Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, welche von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 29.11.2022 erteilt wurde.

Für das Schutzgut Mensch / Lärm sind erhebliche nachteilige Auswirkungen gegeben, da ein hohes Maß an Gewerbe- und Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet einwirkt. Insgesamt sind verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung im Bebauungsplan

vorgesehen, so dass die relevanten Orientierungs- bzw. Richtwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Insgesamt wird hier durch geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welches gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Quartier erreicht werden können.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Emissionen	
• Lärm	erheblich nachteilig
• Schadstoffe (Luft)	nicht erheblich
• Licht	nicht erheblich
• Wärme und Strahlung	nicht erheblich
• Erschütterung	nicht erheblich
Abfälle	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 12: Zusammenfassende Bewertung:

Durch die zulässigen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen (vgl. Kap. 1.3 im Umweltbericht) sind insgesamt vergleichbare nachteilige Auswirkungen, wie in der übrigen Betrachtung ergebend, zu erwarten (die Abgrabungen können weitestgehend mit der Baufeldfreimachung zur Vorbereitung und tatsächlichen Realisierung der Planung gleichgesetzt werden). So ist für die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Verbesserung durch die Abgrabungen zu erwarten. Für Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt sind durch die Bodeneingriffe erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so dass hier die dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert und frühzeitig vorgesehen bzw. auf die geplanten Eingriffe abgestimmt werden müssen. Für die temporären Lärm- und Verkehrsbelastungen während der Abgrabungsmaßnahmen sind zum einen die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und, falls im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, so dass schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben und somit die Sicherstellung des Schutzes der relevanten nachbarlichen Nutzungen muss im Rahmen der Bauüberwachung erfolgen. Insgesamt führen die Abgrabungen, bei Einhaltung und Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben und Anforderungen, zu keinen darüberhinausgehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kumulationswirkungen: Das gegenständige Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im ca. 100 ha großen Geltungsbereich des B-Planverfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu betrachten und zu bewerten (Kumulierungswirkung). Der B-Plan Nr. 4652 (Modul II) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen I (BP Nr. 4635 bereits rechtsverbindlich als Satzung beschlossen) und III–IV (Technische Universität Nürnberg /

UTN – BP Verfahren Nr. 4656) ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, insb. für Wohn- und Gewerbenutzungen, im Gesamtgebiet des ehem. Nürnberger Südbahnhofs. Die weiteren Planungsvorhaben im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ sind bei entsprechender Umsetzung aller Voraussicht nach ebenfalls in Teilen mit (erheblichen) nachteiligen, aber auch positiven Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4652 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. Auch die Betrachtung der Gesamtentwicklung zum Thema Klima (Summationsgutachten), unter Berücksichtigung der Planungsvorhaben Modul II-III-IV, kommt zu keinem anderen Ergebnis für dieses Schutzgut. Grundsätzlich sind im Sinne einer umweltfachlichen Optimierung der Planungen in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung möglichen Kumulationen mit eventuellen Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend Rechnung zu tragen.

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4652 (Ingolstädter Straße) ist der zweite Teilbebauungsplan, welcher aus dieser Gesamtentwicklung herausgelöst wurde. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen ein urbanes gemischtes Quartier sowie Grünflächen vor.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zu diesem Teilbebauungsplan erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Geltungsbereich und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kap. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, Klima und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich im Vergleich zur früheren intensiven Bahn- bzw. Gewerbenutzung wesentlich reduziert. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von Gehölzbeständen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Die bioklimatisch nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind mit der Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden. Durch das Vorhaben wird in Flächen mit landesweiter Bedeutung laut ABSP der Stadt Nürnberg eingegriffen. Es werden wertvolle Vegetationsbestände (insb. Sandmagerrasen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie Lebensräume streng geschützter Arten überbaut. Mit der Baufeldfreimachung wird auch der Verlust vieler nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume verbunden sein.

Durch geeignete Maßnahmen werden Eingriffe vermindert bzw. kompensiert.

Hierzu trägt maßgeblich die Anlage des rund 7 ha großen Parks auf Flächen, die teilweise überbaut und versiegelt waren, bei.
Der Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen erfolgt auf einer externen Fläche in der Gemeinde Großhabersdorf.
Der Ausgleich für die Rodung von Wald im Sinne des Waldgesetzes erfolgt durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung in der Gemeinde Marloffstein.
Als Artenschutzmaßnahme CEF 2 werden in einem externen Flurstück in der Gemarkung Gibitzenhof künstliche Nisthilfen angebracht.
Als Artenschutzmaßnahme FCS 1 wurden auf externen Flächen in der Gemeinde Schwarzenbruck Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen.
In Folge der Durchführung der Planung werden Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Diese wurde durch die Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 29.11.2022 erteilt. Auf Basis dieser Ausnahmegenehmigung konnte mit der Umsiedlung von Zauneidechsen im Jahr 2023 begonnen werden.

Für das Schutzgut Mensch / Lärm sind erheblich nachteilige Auswirkungen gegeben, da Gewerbe- und Verkehrslärm von außen auf den Geltungsbereich einwirkt. Insgesamt sind verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung im Bebauungsplan vorgesehen, so dass die relevanten Grenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Insgesamt wird hier durch aktive und passive Maßnahmen ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Quartier erreicht werden können.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Emissionen	
• Lärm	erheblich nachteilig
• Schadstoffe (Luft)	nicht erheblich
• Licht	nicht erheblich
• Wärme und Strahlung	nicht erheblich
• Erschütterung	erheblich nachteilig
Abfälle	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

Durch die zulässigen **Abgrabungen** zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind insgesamt vergleichbare nachteilige Auswirkungen, wie in der restlichen Betrachtung ergebend, zu erwarten (die Abgrabungen können mit der Baufeldfreimachung zur Vorbereitung und tatsächlichen Realisierung der Planung gleichgesetzt werden). So ist für die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Verbesserung durch die Abgrabungen zu erwarten. Für Pflanzen und Tiere sind durch die Bodeneingriffe erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so dass hier die dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert und frühzeitig vorgesehen bzw. auf die geplanten Eingriffe abgestimmt

werden müssen. Für die temporären Lärm- und Verkehrsbelastungen während der Abgrabungsmaßnahmen sind zum einen die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und, falls im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, so dass schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben und somit die Sicherstellung des Schutzes der relevanten nachbarlichen Nutzungen muss im Rahmen der Bauüberwachung erfolgen. Insgesamt führen die Abgrabungen, bei Einhaltung und Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben und Anforderungen, zu keinen darüberhinausgehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kumulationswirkungen:
Das gegenständige Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im ca. 100 ha großen Geltungsbereich des BPs Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu betrachten und zu bewerten (Kumulierungswirkung). Der BP Nr. 4652 (Modul II) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen I (Bebauungsplan bereits rechtsgültig als Satzung beschlossen) und III–IV (Technische Universität Nürnberg) ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, insb. für Wohn- und Gewerbenutzungen, im Gesamtgebiet des ehem. Nürnberger Südbahnhofs. Die weiteren Planungsvorhaben im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ sind bei entsprechender Umsetzung aller Voraussicht nach ebenfalls in Teilen mit (erheblichen) nachteiligen, aber auch positiven Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden BP Nr. 4652 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; für die mit „nicht erheblich“ gekennzeichneten Schutzgüter allerdings muss dies – unter Hinzuziehung der weiteren Planungsvorhaben (Module III – IV) – nicht zwangsläufig auch zutreffen, bspw. in Bezug auf die Schutzgüter Luft oder Klima. Diesem Umstand ist daher im Sinne einer umweltfachlichen Optimierung der Planungen in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen.

I.7. BETEILIGUNGEN

Die Grundlage der Planungen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs stellt der aus dem im Jahre 2015 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros West8, Rotterdam, dar. Dieser wurde im Stadtplanungsausschuss am 17.09.2015. als Planungsgrundlage empfohlen. Basierend auf dem aus der anschließenden vertiefenden Überarbeitung hervorgegangenen Rahmenplan wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ beschlossen. Im Anschluss daran wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt (s.a. Punkte 1.7.1 und 1.7.2). Im Stadtplanungsausschuss am 22.09.2016 wurden die Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ dahingehend konkretisiert, dass das Modul I (BP Nr. 4635) nach Osten bis an Brunecker Straße heran erweitert wird. Die Aufstellung des seit dem 16.10.2019 rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ erfolgte auf dieser Grundlage. Eine weitere Konkretisierung der Planungsziele des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ erfolgte im Stadtplanungsausschuss am 19.07.2018. Damit sollte das Modul II als urban-gemischte Wohnbebauung entwickelt werden, die sich in ihrer städtebaulichen Ausprägung zwar am Modul I orientiert, jedoch ausschließlich Geschoßwohnungsbau und im nördlichen, an der Ingolstädter Straße gelegenen Bereich, gewerblich-urbane Nutzungen vorsieht.

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB fand auf Grundlage der o.g. Rahmenplanung in der Zeit vom 01.06.2016 bis 01.07.2017 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Rahmen des Gesamtbe-

bauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt. Mit der Weiterentwicklung der geplanten Nutzungen von Gewerbe zu urbanes Gebiet mit Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Norden finden sich die Grundzüge der Planung im Bereich des Modul II – auch im Hinblick auf Erschließung, Grünflächenanteil und Bebauungsdichte – im vorliegenden Bebauungsplan Entwurf wieder. Daher konnte auf eine Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ verzichtet werden. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4652 berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand auf Grundlage der o.g. Rahmenplanung in der Zeit vom 01.06.2016 bis 01.07.2016 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt. Mit der Weiterentwicklung der geplanten Nutzungen von Gewerbe zu urbanes Gebiet mit Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Norden finden sich die Grundzüge der Planung im Bereich des Modul II – auch im Hinblick auf Erschließung, Grünflächenanteil und Bebauungsdichte – im vorliegenden Bebauungsplan Entwurf wieder. Daher konnte auf eine Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ verzichtet werden. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4652 berücksichtigt.

Unter anderem hat der ADFC die Planungsziele begrüßt, aber explizit auf konkrete Festlegungen im Bebauungsplan hingewiesen. Mit den Festsetzungen im Plan, insbesondere des separaten Radwegs im Park, wurde diese Anregung berücksichtigt. Die vom ADFC geforderte Verbindung zwischen dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs, der Rangierbahnhofsiedlung und der Kettelersiedlung im Bereich der Rangierbahnhofgleise ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, findet jedoch im Konzept der übergeordneten Freiraumverbindungen und in der FNP Darstellung ihren Niederschlag. Weitere Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern bezogen sich auf die generelle Entwicklung in Lichtenreuth und Umgebung. Diese wurden im BP Nr. 4652 ebenso wie in den anderen Bebauungsplänen wo möglich umgesetzt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung, Bestandshallen einer kulturellen Nachnutzung zuzuführen. Abgesehen von den damit verbundenen Umsetzungschwierigkeiten (u.a. Größe der Ladehallen, Bausubstanz, ggf. vorhandene Belastungen, fehlende Konzepte und Träger für Nachnutzungen, etc.) widerspricht der Erhalt dem Ressourcenschutz durch Innenentwicklung und somit der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Ebenso konnten im BP Nr. 4652 keine Grundstücke für Bauherrengemeinschaften bereitgestellt werden, da dies eher in kleinteiligeren allgemeinen Wohngebieten umgesetzt werden kann, hier jedoch urbane Gebiete mit großen Blockrandstrukturen geplant sind. Weiterhin konnte dem Wunsch nach Verzicht auf Rodung des Baumbestands nicht gefolgt werden. Der ursprünglich geplante Erhalt möglichst vieler Baum- und Gehölzstrukturen konnte aufgrund der vorhandenen Kampfmittelbelastung nur noch in den Randbereichen erfolgen. Weitere Anregungen wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt und dort begründet oder bezogen sich auf Planungen die nicht im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 liegen bzw. nachfolgenden Verfahren vorbehalten sind

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.9. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor.

Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten entstehen durch die Herstellung einer Geh- und Radwegverbindung östlich der geplanten Straßenbahntrasse, die der überörtlichen Wegeverbindung und einer optimierten Erreichbarkeit der Straßenbahn-Haltepunkte dient und daher nicht kausal aus der Planung abzuleiten ist. Die Kosten für die Herstellung dieser Wegeflächen (inkl. Planungskosten) belaufen sich auf ca. 259.000 €. Allerdings ist die angedachte Finanzierung derzeit noch nicht gesichert.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Sicherung und Herstellung externer Ausgleichsflächen für den Verlust von ca. 3.700 m² Sandmagerrasen (nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG geschützt, vgl. Kap.I.5.16) sowie einer Waldfläche im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) von ca. 1,1 ha Größe.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen im Bereich des öffentlichen Parks wäre zwar flächenmäßig möglich gewesen, in diesem Fall hätte die Kostentragung auch beim Investor gelegen. Die Stadt hat sich jedoch aufgrund des zu erwartenden erheblichen Nutzungsdrucks auf diese Grünflächen (durch Bewohner und künftig auch Studenten) dazu entschieden, den Park allein der Erholungs- und Freizeitfunktion zu widmen. Biotop- und Ausgleichsflächen dürfen üblicherweise nicht betreten werden und sind gegenüber Freizeitnutzungen sehr empfindlich. Details zu den Ausgleichsmaßnahmen (Lage, Art der Maßnahme) finden sich im Kap. I.5.16 sowie im Umweltbericht zum BP Nr. 4652, die Kosten für die Maßnahmen belaufen sich auf ca. 343.000 € für Sicherung, Herstellung und Pflege. Im Gegenzug werden die dadurch gewonnenen zusätzlichen Frei- und Grünflächen insgesamt an die Stadt übertragen und entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags auf Kosten des Investors hergestellt.

Nürnberg, den 30.10.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

VOGELSANG | WGF Landschaft | Nürnberg

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4652

für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße

Umweltbericht

Stand: Oktober 2024

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2024

Inhalt

1. Einleitung....4
1.1 Ziele des Rahmenplans....6
1.2 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen....8
1.3 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4652....9
1.4 Plangrundlagen....15
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....17
2.1 Fläche....17
2.2 Boden....19
2.3 Wasser....24
2.4 Pflanzen....28
2.5 Tiere....35
2.6 Biologische Vielfalt....38
2.7 Landschaft....38
2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt....40
2.8.1 Erholung....40
2.8.2 Störfallvorsorge....41
2.9 Emissionen....42
2.9.1 Lärm....42
2.9.2 Schadstoffe (Luft)....46
2.9.3 Licht....47
2.9.4 Wärme und Strahlung....48
2.9.5 Erschütterungen....49
2.10 Abfälle....50
2.11 Klima....51
2.12 Kultur- und Sachgüter....55
2.13 Wechselwirkungen....55
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....55
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....57
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung....61
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz....66
4.3 Waldrecht....72
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....74
6. Geprüfte Alternativen....74
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....76
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....79

9. Zusammenfassung 84

Anhang:
- Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:
- Anlage 1: Flächen zur Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Anlage 2: Tabelle zur Anlage 1
- Anlage 3: Biotop- und Nutzungstypen
- Anlage 4: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) - Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung
- Anlage 5: Fauna – Fundorte und (potenzielle) Lebensräume
- Anlage 6: Waldflächen
- Anlage 7: Ausgleichsmaßnahme § 30 BNatSchG Sandmagerrasen
- Anlage 8: Ausgleichsmaßnahme Wald
- Anlage 9: CEF-Maßnahme 2 - Nistkästen
- Anlage 10: FCS-Maßnahme 1 – Ersatzlebensraum Zauneidechsen

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Rahmenplan (Stand: Oktober 2024) mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4652 9
Abb. 2: Nürnberger Südbahnhof um 1990: Blick von Nordwesten über das Gelände, diagonal zu erkennen die Brunecker Straße, am rechten Bildrand die Hasenbuck-Siedlung. Bildrechte: aurelis Real Estate GmbH 17
Abb. 3: Nutzung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4652 im Jahr 2005 18
Abb. 4: Zustand im Jahr 2005: in rosa markiert sind die damals versiegelten Flächen (ohne Berücksichtigung der Gleisanlagen) 21
Abb. 5: Darstellung der Bestandsmessstellen (GWM) 26
Abb. 6: Übersichtslageplan zur Ausgleichsmaßnahme Sandmagerrasen 65
Abb. 8: Übersichtslageplan zur Maßnahme CEF 2 67
Abb. 7: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 69
Abb. 9: Übersichtslageplan zum Waldausgleich 73

1. Einleitung

Für die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße wurde am 28.04.2016 das Bebauungsplan(BP)-Verfahren Nr. 4600 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet. Als erster Bebauungsplan (Modul I) für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde der BP Nr. 4635 aufgestellt, der seit dem 16.10.2019 rechtsverbindlich ist. Nun wird der zweite BP Nr. 4652 für das Modul II aufgestellt. Dieses Teilgebiet liegt südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg (UTN) und östlich der Brunecker Straße. Die Einleitung des B-Planverfahrens für das Modul der UTN, als dritter Bebauungsplan, wurde am 04.03.2020 im Stadtrat beschlossen.

Die frühere Nutzung des Gebietes als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben, Gebäude fast vollständig rückgebaut und die Flächen überwiegend von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet). Aktive Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg und dem Büro WGF Landschaft, Nürnberg erstellt.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 4652 einen Geltungsbereich mit insgesamt 17,8 ha Fläche.

Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Prüfung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB. Die Umweltprüfung erfolgt hier nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 und demnach entsprechend der Anlage 1 zum BauGB.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 zum BauGB enthält eine Handlungsanweisung für die Umweltprüfung und damit auch für die Gliederung des Umweltberichts eine geeignete Orientierungshilfe. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung einer Bauleitplanung und begleitet somit das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss. Die verschiedenen Ziele einer Bauleitplanung müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das im Umweltbericht dargestellte Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung unter den Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[1] 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[2]		
(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[3]	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[4]-/FCS[5]-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.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts (Auszug)

[1] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[2] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
[3] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[4] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[5] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

1.1 Ziele des Rahmenplans

Für das Gesamtgebiet wurde der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ durchgeführt. Das resultierende Planungskonzept des Büros „West 8 urban design & landscape architecture b.v.“, Rotterdam, stellt die Basis für die weiteren Planungen des Gebietes dar.

Das nun durch den Bebauungsplan Nr. 4652 überplante Modul II soll ein urbanes Gebiet werden und einen entsprechenden Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen vorsehen. Der Bebauungsplan sieht entsprechend die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) sowie eines Sonstigen Sondergebietes (SO) „Wohnen und Nahversorgung“ vor. Ein wesentliches Element des Wettbewerbs ist ein zentral gelegener Stadtteilpark, dessen östlicher Teil innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4652 liegt und welcher nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Der westliche Teil wurde bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4635 als öffentliche Grünfläche gesichert.

Das Plangebiet ist auf übergeordneter Ebene ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt zur urbanen Parklandschaft Dutzendteich und Co. Zentrales Element des Rahmenplans ist ein Stadtteilpark vom Hasenbuck zum Dutzendteich, bestehend aus einer „Grünen Mitte“ und einem „Aktivpark“. Dabei befindet sich im Osten (innerhalb von B-Plan Nr. 4652) der „Aktivpark“ mit seinem Spiel- und Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere Bewegungsangebote. Dieser öffentliche Parkbereich kann stadtteilübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung.

Die Kleingartenanlage am östlichen Rand des Plangebiets in Richtung der Münchener Straße wurde aufgelöst. Im Zuge der Gesamtentwicklung Brunecker Straße wird die bestehende Kleingartenanlage im Süden des Gebietes (B-Plan Nr. 4635) erweitert und es werden dort neue Kleingartenparzellen geschaffen.

Das Gesamtgebiet Brunecker Straße gliedert sich entsprechend des Wettbewerbs und des fortgeführten Rahmenplans in vier selbständig erschlossene Module (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 4652):

- Modul I bzw. Modul I+:
  Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung. In der Fortschreibung des Rahmenplans wurde Modul I bis zur östlichen Kante der Brunecker Straße erweitert, so dass Modul II dann nur noch bis zur Brunecker Straße reicht. Diese Erweiterung wurde dann Modul I+ genannt. Für diesen Bereich wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 4635 aufgestellt.

- Modul II:

  Modul II war ursprünglich als gewerbliche Baufläche zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Stadtteilpark vorgesehen. Im Zuge der Konkretisierung der Planungsziele für das BP-Verfahren Nr. 4600 „Brunecker Straße“ im AfS am 19.07.2018 wurde beschlossen, das Modul II als ein urban-gemischtes Quartier mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung zu entwickeln.

- Modul III

  Dieses Modul war als gewerbliche Baufläche am südlichen Rand des Gebiets geplant. Nun ist dieses Modul ein Teil der geplanten neuen Technischen Universität Nürnberg (UTN) mit dem BP Nr. 4656 (in Aufstellung).

- Modul IV:

  Modul IV war nach Überlegungen des städtebaulichen Wettbewerbs als flexibles Modul angedacht, welches sowohl als Wohn- oder Gewerbemodul entwickelt werden könnte. Auch dieses Modul ist nun Bestandteil der geplanten neuen Technischen Universität Nürnberg (UTN) mit dem BP Nr. 4656 (in Aufstellung).

Folgende übergeordnete Planungsziele sollen bei der Entwicklung des Gesamtgebietes Brunecker Straße umgesetzt werden:

Das Areal rund um die Brunecker Straße soll eine Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungen Hasenbuck und Rangierbahnhof bilden, jedoch über ein eigenständiges und vielfältiges Erscheinungsbild verfügen. Wesentliches Ziel durch diesen Teilbereich ist vorrangig die Minderung des starken Wohnungsdrucks im Stadtgebiet.

Außerdem soll die Entstehung eines gemischten Quartiers gefördert werden, das auch den Bedürfnissen nach Ausbildungsplätzen, Arbeitsplätzen und Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Ein integrierter Stadtteil soll allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohn- und Arbeitsort zur Verfügung stehen. Grundidee ist eine Stadt der kurzen Wege mit quartiersnahen Versorgungsangeboten.

Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine hohe Bebauungsdichte mit einem Mix unterschiedlicher Wohn- und Arbeitsformen vorgeschlagen. Diese Dichte soll ein Subzentrum schaffen, das die umliegenden Wohnquartiere miteinander verknüpft.

Das Gesamtquartier soll aus verschiedenen Modulen entwickelt werden, wobei die Übergangsbereiche der einzelnen Module von Funktionsmischung geprägt sein sollen, damit ein fließender Übergang zwischen ihnen entstehen kann. Es soll so errichtet werden, dass seine Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen (insbesondere Lärm) geschützt werden.

Die Entwicklung des Gesamtareals ist in einem schrittweisen Vorgehen in den einzelnen Modulen vorgesehen.

Für die Erschließung wird ein möglichst hoher Anteil von Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung angestrebt. Zur Sicherstellung wird u.a. die Erweiterung des Straßenbahnnetzes mit einer verlängerten Trasse durch das Gesamtgebiet geplant.

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 19.07.2018 wurde eine Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses/Rahmenplans beschlossen. Hierbei werden nun für Modul II die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes sowie für die Module III und IV eine universitäre sowie entsprechend arrondierte Einrichtungen vorgesehen. Der Verlauf der Straßenbahntrasse wurde im Zuge der Rahmenplanfortschreibung ebenfalls an die aktuellen Entwicklungen angepasst. So verläuft diese Trasse nun bis zum Südende parallel zur Brunecker Straße bis zur Dr.-Luise-Herzberg-Straße und biegt dann parallel zu dieser nach Osten ab und führt weiter nach Süden zur Bauernfeindstraße. Die Trasse wird in einem separaten Planfeststellungsverfahren geplant.

Der zweite BP Nr. 4652 umfasst das Modul II.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Fokus im zweiten BP Nr. 4652 der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ (BP-Verfahren Nr. 4600) liegt auf der Entwicklung eines urbanen und somit gemischten Stadtquartiers mit 13 Baufeldern. Insgesamt erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung des Plangebietes als urbanes Gebiet (MU) mit Unterteilung in 13 Teilbaugebiete, von welchen ein Teilbaugebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) aufgrund der hier angestrebten Einzelhandelsnutzungen festgesetzt ist. Grundsätzlich soll in den Baufeldern eine Blockrandbebauung (Geschosswohnungsbau) mit prägenden städtebaulichen Hochpunkten vorgesehen werden. Entsprechend dem Charakter eines urbanen Gebietes ist hier eine Nutzungsmischung mit Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtung vorgesehen. Insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes sieht der Bebauungsplan eine Nutzungsgliederung des urbanen Gebietes vor, wonach im nördlichen Bereich entlang der Ingolstädter Straße keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Hinsichtlich der Grünordnung wird im BP Nr. 4652 eine große öffentliche Grünfläche als Stadtteilpark festgesetzt, in welchem ein öffentlicher Spielplatz und Aktivspielflächen vorgesehen werden. Am östlichen Rand dieses neuen Parks werden die bestehenden Bäume und Gehölze in Richtung Münchener Straße erhalten. Zwischen den Teilbaugebieten MU 11 und MU 12 wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in welcher drei Eichen als Einzelbäume erhalten werden. Für die einzelnen Teilbaugebiete wurde u.a. eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und eine Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan besteht aus einem Geltungsbereich und umfasst insgesamt ca. 17,8 ha.

Für die Vorbereitung der späteren Nutzungen ist eine umfangreiche Entfernung der weitreichenden Bodenauffüllungen und Verunreinigungen im Plangebiet erforderlich. Da eine Entfernung dieser für das Gesamtgebiet in einem vorgezogenen Entwicklungsschritt vorgesehen werden soll und keine kleinteilige Entfernung je Baugebiet (bspw. im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt) angestrebt wird, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, nach welcher Abgrabungen im Plangebiet zulässig sind. Aus organisatorischen und technischen Gründen soll für einen Teilbereich des Plangebietes vor dem Satzungserlass des Bebauungsplans bereits eine Sanierung der Flächen ermöglicht werden. Entsprechend wurde für diesen Teilbereich bereits ein Abgrabungsantrag gestellt und auch bereits genehmigt. Der Bebauungsplan lässt aber grundsätzlich für den gesamten Bebauungsplan die Entfernung der Bodenauffüllungen und Verunreinigungen zu, da die erfolgte Abgrabungsgenehmigung für den Teilbereich auch ungenutzt bleiben bzw. verfallen könnte.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und der zeichnerischen/textlichen Festsetzungen und Hinweise findet sich im Entwurf zu Begründung und Satzung zum B-Plan Nr. 4652.

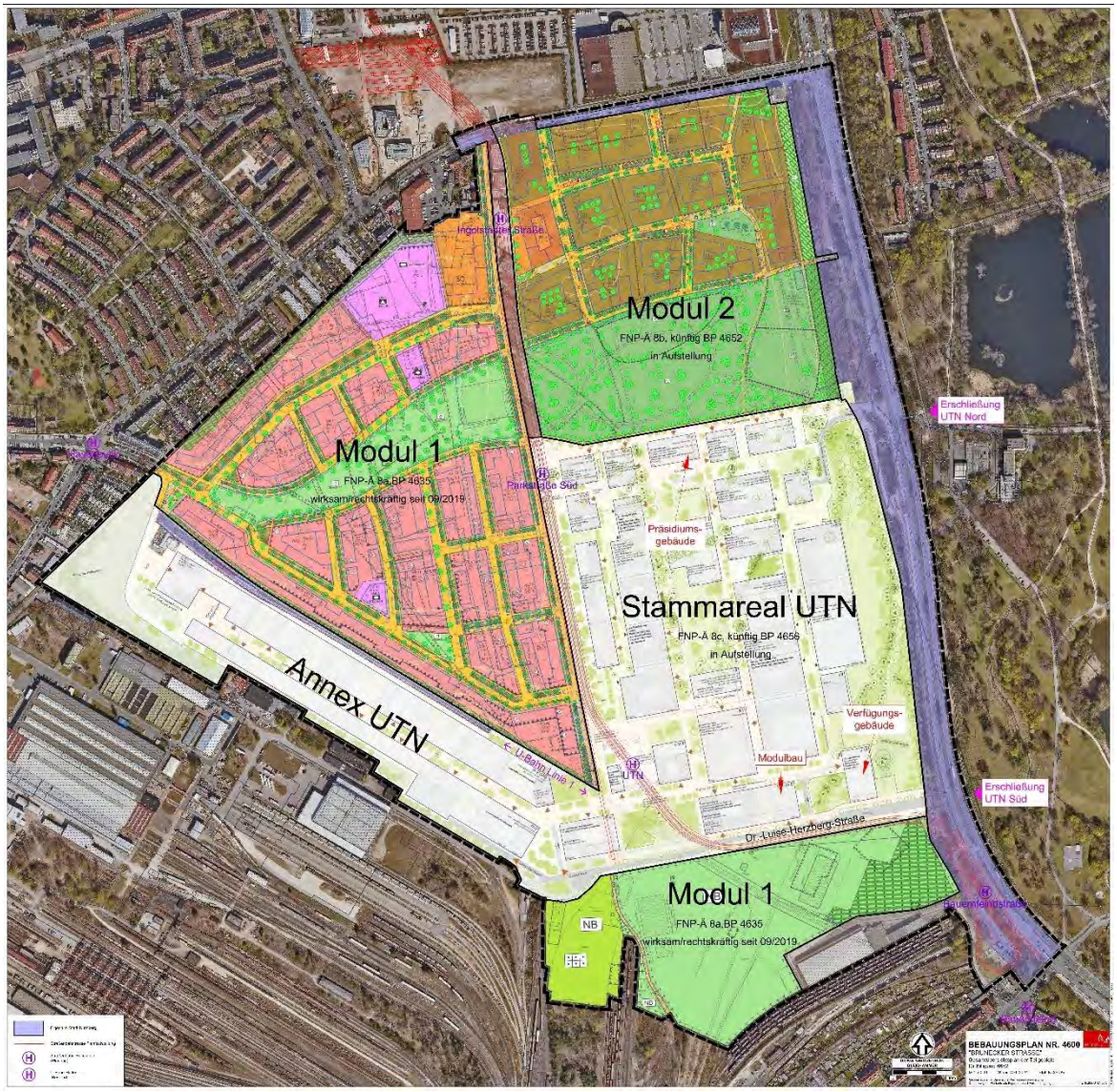


Abb. 1: Rahmenplan (Stand: Oktober 2024) mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4652

1.3 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4652

Im Zuge der Flächenentwicklung in der Brunecker Straße wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche innerhalb des Gebietes anthropogene Auffüllungen (z.T. mit Schadstoffen belastet) auf einem Großteil der Fläche im Erdmaterial vorgefunden haben. Weiterhin sind auf der gesamten Fläche Kampfmittel zu erwarten. Im Geltungsbereich (Modul II) ist für die nun angestrebten Nutzungen (insbesondere für Wohnen, öffentliche Grün- und Spielflächen, Verkehrsflächen, ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser) der Rückbau bestehender Gebäude (zwischenzeitlich bereits erfolgt) sowie die Entfernung vorgenannter Auffüllungen erforderlich. Die Entfernung der Auffüllungen soll als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung sowie Herstellung der Erschließung und Gebäudeneubauten) für weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgen. In Bereichen, für welche ein Erhalt von Bestandsstrukturen

vorgesehen ist, ist keine vollständige Entfernung von Auffüllungen vorgesehen. Die Erforderlichkeit der großflächigen Abgrabungen ergibt sich insbesondere zur Einhaltung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg sowie aus bautechnischen Gründen der einzelnen Baufelder. Zum Erreichen dieses Ziels ist die Entfernung der o.g. Auffüllungen erforderlich, da im nächsten Schritt die Herstellung der künftigen Verkehrs- und Grünflächen auf Höhe des jeweils geplanten Geländeniveaus erfolgt. Die jeweils angrenzenden Baufelder werden dem Geländeniveau angeglichen. Aufgrund der Flächengröße von ca. 17,8 ha handelt es sich bei isolierter Betrachtung / Durchführung um eine Abgrabung, für welche grundsätzlich eine Genehmigung nach Bayerischem Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) erforderlich wäre. Eine entsprechende Genehmigung ist jedoch nach Art. 6 BayAbgrG nicht erforderlich, wenn eine Abgrabung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zugelassen wird und folgende Aspekte geregelt bzw. Bedingungen erfüllt sind:

- der Bebauungsplan Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Abgrabung enthält,
- für die Abgrabung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine nach Art. 8 erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist,
- die Abgrabung den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Die erforderlichen Aspekte werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4652 vorgesehen, so dass Zulässigkeit, Standort und Größe der Abgrabung einschließlich der Aufschüttungen, die unmittelbare Folge der Abgrabungen sind und zur Wiederherstellung des Geländes erforderlich werden, hinreichend bestimmt geregelt sind. Für eine Abgrabung über eine Flächengröße von 10 ha ist nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b BayAbgrG i.V.m. Art. 8 BayAbgrG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) durchzuführen.

Im Kontext des Bebauungsplans Nr. 4652 soll nun die Umweltprüfung zum Bebauungsplan diese Vorgaben der UVP erfüllen, so dass nur ein Umweltbericht erstellt wird und nur eine Gesamtprüfung zum Bebauungsplan erfolgt. Um dies fachlich und gesetzlich korrekt abzuhandeln, muss die Umweltprüfung nun die Erfordernisse und Gegenstände, welche eine UVP nach BayVwVfG beinhalten soll, vollständig berücksichtigen und abhandeln. Das BayVwVfG verweist hinsichtlich des erforderlichen Rahmens auf verschiedene Vorgaben/Anforderungen des UVPG. Insbesondere wird hinsichtlich des abzuhandelnden Inhalts auf § 16 UVPG verwiesen. Entsprechend soll ein UVP-Bericht folgende Inhalte umfassen:

1. eine Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zum Standort, zur Art, zum Umfang und zur Ausgestaltung, zur Größe und zu anderen wesentlichen Merkmalen des Vorhabens,
2. eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens,
3. eine Beschreibung der Merkmale des Vorhabens und des Standorts, mit denen das Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen, vermindert oder ausgeglichen werden soll,

4. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen das Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen, vermindert oder ausgeglichen werden soll, sowie eine Beschreibung geplanter Ersatzmaßnahmen,
5. eine Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens,
6. eine Beschreibung der vernünftigen Alternativen, die für das Vorhaben und seine spezifischen Merkmale relevant und vom Vorhabenträger geprüft worden sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl unter Berücksichtigung der jeweiligen Umweltauswirkungen sowie
7. eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung des UVP-Berichts.

Es werden nun nachfolgend die bekannten Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung/ Abgrabung dargelegt, so dass dieses Vorhaben und die damit zu erwartenden Auswirkungen gemäß § 16 UVPG im Zuge der Umweltprüfung umfassend betrachtet und bewertet werden können.

Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Sand bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen, wie Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke und Gleisschotter. Innerhalb der Auffüllungen wurden Schadstoffbelastungen insbesondere durch PAK bzw. Benzo[a]pyren und Schwermetalle sowie untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen.

Der Aushub erfolgt teilflächenbezogen nach künftiger Nutzung (Baufelder MU / SO / Grünflächen / Erschließungsflächen). Die Sanierungszielwerte und Aushubtiefen sind dem Sanierungs- und Verwertungskonzept zu entnehmen bzw. wurden im Bereich der Abtretungsflächen mit der Stadt Nürnberg abgestimmt.

Die Arbeiten werden fachgerecht überwacht und mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Das Auffüllungsmaterial, welches sich organoleptisch vom anstehenden Boden unterscheidet (z.B. Material mit Fremdbestandteilen), wird separiert und im Baugebiet auf Haufwerke je nach Menge des Auffüllungsmaterials bis zu ca. 500 m³ aufgemietet. Die Haufwerke werden gem. „Eckpunktepapier“, den sog. Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen mit Bodenaushub und Bauschutt, analysiert und eingestuft. Entsprechend der Einstufung wird das Aushubmaterial wiederverwertetet bzw. fachgerecht entsorgt.

Nach dem Aushub der Auffüllungen entsteht im Bereich der Baufelder (MU / SO), bedingt durch die unterschiedliche Mächtigkeit der Auffüllung eine Sohle mit bewegtem Relief. Im Bereich der Abtretungsflächen erfolgt nach erfolgreicher (Kampfmittel-)Freimessung das Einebnen und Wiederverfüllen auf vorgegebene, mit der Stadt Nürnberg abgestimmte Übergabeniveaus für die Folgegewerke (Straßen- bzw. Landschaftsbau).

Im Zuge der Sanierung sind keine Eingriffe ins Grundwasser vorgesehen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 – 8 m unter GOK. Daher ist keine Grundwasserabsenkung geplant. Sollte während der Maßnahme Grundwasser angetroffen werden, werden die weiteren Arbeiten erst nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg / dem Umweltamt der Stadt Nürnberg fortgesetzt.

Nach der Sanierung erfolgt eine Beweissicherung der Aushubsohle.

Das zu bearbeitende Areal umfasst ca. 17,8 ha, davon ca. 78.000 m² Baufelder, ca. 25.000 m² Erschließung und ca. 75.000 m² zukünftige Grünfläche. Die Aushubtiefe beträgt durchschnittlich 1,5 m und variiert zwischen 1,0 – 3,0 m. Lokal begrenzt können auch größere Aushubtiefen erforderlich sein (Aushub unterirdischer Bauwerke). Insgesamt wird mit ca. 116.000 m³ Bodenaushub gerechnet.

Die kampfmitteltechnische Überwachung der Baumaßnahme erfolgt durch eine nach § 20 Sprenggesetz zugelassene Fachkraft. Die fachgutachterliche Überwachung erfolgt durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG. Die chemische Analytik erfolgt in einem Labor mit Zulassung als Untersuchungsstelle gem. § 18 BBodSchG. Vor dem Hintergrund der zum 01.08.2023 in Kraft getretenen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV neu) sowie des novellierten Merkblattes 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde das Sanierungs- und Verwertungskonzept der Campus Ingenieur GmbH in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg ergänzt.

Während und nach dem Aushub wird gegenüber allen höheren Geländebereichen eine stand- und verkehrssichere Böschung im Winkel von ca. 45 Grad gem. DIN 4124 „Baugruben und Gräben“ erstellt. Im Bereich der Böschung wird ein lastfreier Sicherheitsabstand gem. DIN 4124 „Baugruben und Gräben“ eingehalten.

Im Anschluss an die Abgrabung der Auffüllung soll der Neubau erfolgen, wofür jeweils ein separater Bauantrag eingereicht wird.

Das hier beschriebene Vorgehen zum Ausbau von Auffüllungen und zur Räumung von Kampfmitteln erfordert zu Beginn der Arbeiten einen großflächigen Abtrag der vorhandenen Vegetation und damit auch in Teilbereichen die Beseitigung vorhandener Tierlebensräume. Der naturschutzrechtliche Eingriff und die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen entstehen also bereits mit der Baufeldfreimachung und nicht erst mit der späteren Bebauung. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen. Dies umfasst z.B. die Herstellung von funktionswirksamen CEF- und FCS-Maßnahmen und den Abfang von Zauneidechsen vor Beginn der Baufeldfreimachung.

In der zukünftigen Parkfläche soll am östlichen Rand ein Bereich mit einer Gehölzfläche erhalten werden. Der Ausbau von Auffüllungen und die Durchführung einer Kampfmittelbereinigung in diesen Bereichen würde den Erhalt dieser natur- und artenschutzrechtlich relevanten Struktur unmöglich machen. In Abstimmung mit den städtischen Dienststellen wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse von durchgeführten Bodenuntersuchungen festgelegt, aus vorrangigen Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie dem Erhalt bestehender Strukturen in diesen Teilbereichen auf Bodensanierung und Kampfmittelbereinigung zu verzichten.

Für Teilflächen soll eine vorzeitige Sanierung (vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) vorgesehen werden können, so dass für diese Flächen ein separater Abgrabungsantrag bereits gestellt und genehmigt wurde.

Für die Abgrabungen ist mit lärmintensiven Arbeiten im Wesentlichen durch die Tiefenenttrümmerung (Meißelarbeiten Bodenplatte, Fundamente) sowie das Aufhalden und Verladen zur Entsorgung sowie ggf. das Aufbereiten von mineralischer Bausubstanz für die weitere Verwertung zu rechnen.

Der tägliche Geräteeinsatz liegt nach Erfahrungswerten bei 1-2 Aushubgeräten (Bagger / Radlader), 1-2 Einbaugeräten (Radlader / Walzenzug), 2-4 Transportfahrzeugen vor Ort (Dumper / 4-Achser) und 3-10 Transportfahrzeugen zum An- und Abtransport im Umlauf (Sattelzug).

Neben diesem bautechnischen Lärm ist durch den Abtransport sowie das Anliefern von neuem Verfüllungsmaterial Verkehrslärm durch Sattelzüge zu erwarten. Insgesamt kann angenommen werden, dass etwa 60 % des ausgehobenen Materials (ca. 70.000 m³ von ca. 116.000 m³) nicht für den Wiedereinbau vor Ort geeignet ist. Die externe Verwertung erfolgt nach einer sortenreinen Trennung mittels zeitnahen Abtransports zu Entsorgungs-

und Verwertungsanlagen. Entsprechend der Erfahrungswerte aus vergleichbaren Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass ca. 500 m³ pro Tag realistisch abtransportierbar sind. Bei einem Fassungsvermögen von ca. 15 m³ je Sattelzug ist demzufolge an einem Tag mit etwa 33 Sattelzügen für den Abtransport zu rechnen. Bei einer angesetzten Arbeitszeit von 13 Stunden pro Tag (7-20 Uhr) wäre mit durchschnittlich fünf Sattelzügen pro Stunde zu rechnen. In einer normalen Arbeitswoche mit sechs Werktagen wäre es somit möglich, ca. 3.000 m³ Material pro Woche mit 200 Sattelzügen abzutransportieren. Für den Abtransport der kompletten 70.000 m³ sind somit etwa 23 vollständige Arbeitswochen erforderlich.

Neben dem Abtransport wird auch parallel unbelastetes Material zum Einbau angeliefert. Hier sind im vorliegenden Fall etwa 15.000 m³ erforderlich. Auch hier kann von einem Antransport von ca. 500 m³ / Tag und somit von ca. 33 Sattelzügen ausgegangen werden. Unter der Berücksichtigung der für den Abtransport angesetzten Parameter, wären für die Anlieferung somit etwa fünf vollständige Arbeitswochen notwendig.

Ab- und Antransport des jeweiligen Materials erfolgen ausschließlich nach Osten direkt über die Münchener Straße oder nach Norden über die Ingolstädter Straße und fortführend über die Münchener Straße. Entsprechende Verkehre nach Westen über die Ingolstädter Straße in Richtung Tiroler Straße sind aufgrund der hiesigen Sperrung nicht möglich.

Als Entsorgungsunternehmen sind zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vorgesehen, so dass hier nur Fachunternehmen mit den entsprechenden Transportgenehmigungen (nach KrWG und Gefahrstoffverordnung) zum Einsatz kommen.

Nach Erfahrungswerten und dem bisherigen Kenntnisstand der Situation vor Ort können etwa 40 % des ausgehobenen Materials (ca. 46.000 m³) nach einer Aufbereitung wieder vor Ort eingebaut und somit wiederverwertet werden. Dieses Material wird somit abgegraben bzw. ausgehoben, aufgehaldet, aufbereitet und dann wieder eingebaut. Im Zuge dieses Arbeitsprozesses werden die oben angeführten Geräte genutzt. Pro Tag ist der Wiedereinbau von ca. 500 m³ Material realistisch, so dass für die angenommene Menge etwa 92 Tage / etwa 15 vollständige Arbeitswochen benötigt werden. Im Vergleich zur Abfuhr und zur Anlieferung von Material entsteht durch die Wiederverwertung vor Ort kein Schwerlastverkehr durch Sattelzüge außerhalb des Gebietes.

Neben der Herausnahme von belastetem Bodenmaterial sind auch Kampfmittel in unterschiedlichen Größenordnungen zu erwarten. Entsprechend werden die Bodenarbeiten stetig von Kampfmittelexperten betreut und gefundene Kampfmittel sachgerecht entsorgt oder entschärft. Je nach Größe der gefundenen Kampfmittel kann es dann auch, im Falle von gefundenen Blindgängern, zu einer Evakuierung des Umfeldes zum Schutz der Bevölkerung kommen.

Für die gesamte Baufeldfreimachung erfolgt eine baubegleitende Dokumentation durch Fachüberwachung. Dies umfasst einen Herkunftsnachweis, Lagerort, Lagermenge, Haufwerksbezeichnung, eine Fotodokumentation sowie die abfall- und bodenschutzrechtliche Deklaration aller zur Verwertung vor Ort anstehenden, mineralischen RC-Materialien. Bedarfsweise ist hier auch eine stichprobenartige Fremdüberwachung durch die Stadt möglich.

Zum Sicherheits-, Gesundheits- und Umgebungsschutz sind im Rahmen der Baufeldfreimachung verschiedene Bestimmungen des Arbeitsschutzgesetzes und der Unfallverhütungsvorschriften einschlägig. Hierzu zählen das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften A1 (Grundsätze der Prävention), A4 (Arbeitsmedizinische Vorsorge), B3 (Lärm), C22 (Bauarbeiten), BGR (Berufsgenossenschaftliche Re-

geln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit) 128 (kontaminierte Bereiche) und Technische Regel für Gefahrenstoffe (TRGS) 524 (Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen). Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BauStellV) wird für die Ausführung ein Koordinator nach BGR 128/TRGS 524 sowie ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator bestellt. Weiterhin wird eine Bauüberwachung in Form einer Bauleitung durch den Auftraggeber vorgesehen. In den Aufgabenbereich der Bauleitung fällt u.a. die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, wozu insbesondere der Lärmschutz sowie die Arbeitszeiten fallen. Die Geräusche, die beim Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen hervorgerufen werden, sind nach Vorgaben der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift sind bestimmte Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum (u.a. für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht) einzuhalten. Dabei gelten diese Werte tags für den Zeitraum 7-20 Uhr und nachts für den Zeitraum 20-7 Uhr. Nach der AVV Baulärm sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden, wenn der Beurteilungspegel des von Baumaschinen hervorgerufenen Geräusches den Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB überschreitet. Dabei kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Frage:

- Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,
- Maßnahmen an den Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,
- die Anwendung geräuscharmer Bauverfahren,
- die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

Dieses Kriterium wird als sog. Eingriffsschwelle verstanden, ab deren Überschreitung (die durch Messungen belegt werden) in jedem Fall die Anordnung weiterer Minderungsmaßnahmen als verhältnismäßig anzusehen sind. Nach BImSchV ist bei der Planung von Baustellen jedoch grundsätzlich im Hinblick auf den Einsatz der Baumaschinen sowie die Auswahl der Bauverfahren auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach AVV Baulärm abzuzielen. Zum baustellenbedingten Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen werden in der AVV Baulärm keine Anforderungen genannt, so dass hier zur Beurteilung die unter Nr. 7.4 genannten Kriterien der TA Lärm bzw. die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) hilfsweise herangezogen werden.

Für die Dauer der Baumaßnahme sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden ökologischen Vorrangflächen und der Nachbarbebauung Befeuchtungseinrichtungen zum Niederschlagen von Staubemissionen vorgesehen und bei Bedarf bzw. auf Anweisung einzusetzen. Die Verkehrswege werden durch mind. wöchentliche Reinigungsmaßnahmen sauber gehalten (bei Bedarf öfter). Soweit erforderlich, erfolgen die Einrichtung und das Betreiben einer Reifenwaschanlage.

Die dargelegte Beschreibung der Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung / Abgrabung dient als Grundlage für die in den nächsten Kapiteln (ab Kapitel 2) folgenden einzelnen Schutzgutbetrachtungen, wo jeweils explizit auf das Thema Abgrabung eingegangen wird.

1.4 Plangrundlagen

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (wirksam seit 08.03.2006) und geändert mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 04.11.2022 (FNP-Änderung Nr. 8b) wird das Plangebiet im Nordteil als gemischte Baufläche und im Südteil als Grünfläche mit dem Zweck Öffentliche Park- und Grünanlage und einer übergeordneten Freiraumverbindung in Ost-West-Richtung dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch eine überlagernde Darstellung. So ist innerhalb des Änderungsbereichs eine Kennzeichnung als Fläche mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe vorhanden. Die Änderung Nr. 8b erfolgte als Vorgriff und zur Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4652. Entsprechend wird der Bebauungsplan nun aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der **Masterplan Freiraum – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept** Nürnberg sieht den Geltungsbereich als Schwerpunktraum mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf. So soll in diesem zukünftigen, großen Siedlungsschwerpunkt, welcher in Nachbarschaft zu Quartieren liegt, die stellenweise einen sehr geringen Grün- und Parkanlagenbestand aufweisen, die Freiraumentwicklung prioritär sein. Ein Ziel soll hierbei auch die Förderung einer guten Erreichbarkeit der neuen großen Freiräume für die angrenzenden, mit Parkanlagen unterversorgten Quartiere im Umkreis von ca. 1 km sein.

Neben der generellen Schaffung von Freiraum wird der Geltungsbereich auch als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf für generationsübergreifende/ integrierte Maßnahmen im Freiraum und den gezielten Ausbau von jugendgerechten Freiräumen angesehen. In den angrenzenden Quartieren mit einer geringen Grün- und Parkanlagenausstattung überschneiden sich ein hoher Seniorenquotient und ein hoher Jugendquotient. Diese zwei Altersgruppen stellen zum Teil sehr gegensätzliche Nutzungsansprüche an den vorherrschenden knappen Freiraum.

Im räumlichen Konzept des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts ist die Leitidee für den strategischen Handlungsraum der Außenstadt, in dem sich der B-Plan befindet: Freiräume aktiv entwickeln! Eine strategische Maßnahme stellt die Förderung von Standortqualitäten durch Freiraumentwicklung dar. Das räumliche Konzept des Masterplans Freiraum sieht diesen Freiraum als wesentlichen Impulsgeber zur Standortqualität, welcher in die Stadtentwicklung der Brunecker Straße integriert werden muss. Das übergeordnete Freiraumthema für die Brunecker Straße ist ein neuer Stadtteilpark. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf zur Stärkung der Biodiversität und des Biotopverbundsystems in der Stadt (Biotopkomplex magere Trockenstandorte) angesehen.
Der **Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“** sieht für das Plangebiet eine neue Parkanlage im Sinne eines „Stadtteilparks Brunecker Straße“ vor.

Das **Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept „Nürnberg Südost“** aus dem Jahr 2015 sieht das Plangebiet als wesentliche Schnittstelle zwischen Innenstadt, Volkspark Dutzendteich und Langwasser. Dabei gilt es, das lückige Fußwegenetz zu schließen und eine Grünverbindung als urbane Parklandschaft zwischen Dutzendteich und Hasenbuck zu schaffen. Weiterhin wird der damit verbundene Ausbau des ÖPNVs als Chance gesehen sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Sozial- und Bildungsinfrastrukturen und neuen gewerblichen Flächen.

Die **Bebauungspläne** Nr. 4444 (rechtsverbindlich) und Nr. 4335 (in Aufstellung) grenzen nördlich, Nr. 4635 (rechtsverbindlich) grenzt westlich und Nr. 4656 (in Aufstellung) grenzt südlich an das Plangebiet an.

Faunistische Angaben nach der **Artenschutzkartierung** (ASK): Es wird auf Kapitel 2.4

und 2.5 (Pflanzen, Tiere) verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Stadtbiotopkartierung 2008 bestehen innerhalb des B-Plan-geltungsbereichs verschiedene kartierte Biotope, aber keine geschützten Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

Biotope der Stadtbiotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs:

N-1399-001	Ruderalflur an der Brunecker Straße
N-1400-001	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1400-002	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1400-003	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1401-001	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-002	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-003	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-004	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1402-001	Baumhecke östlich Brunecker Straße
N-1403-003	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße

Eine aktualisierte Bestandsaufnahme der Biotope und der geschützten Biotope findet sich in Kapitel 2.4 (Pflanzen).

Bedeutsame Lebensräume im BP-Geltungsbereich nach **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 nicht enthalten.

An den BP-Geltungsbereich angrenzende Lebensräume nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

ABSP Nr. 840	**„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“**	**Sandmagerrasen, Rohboden-Bereiche und Gehölze**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind nicht vorhanden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) [6] sind von der Planung nicht betroffen.

[6] 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. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4652 die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche

Ausgangssituation

Das Schutzgut Fläche umfasst die Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme; im vorliegenden Fall vordringlich durch bauliche Nutzung für unterschiedliche Zwecke (Bau-, Verkehrs- und Grünflächen). Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und sollen künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen (bspw. in Baulücken, auf Brachflächen/Leerständen) vorgesehen werden. Flächen für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei dem Plangebiet (insgesamt ca. 17,8 ha) handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche in der Vergangenheit zu Bahnzwecken oder gewerblich genutzt wurde. So war und ist (in Teilbereichen) das Gebiet durch entsprechende bauliche Anlagen (Schienenanlagen und Gebäude) sowie Lagerflächen geprägt. Es handelt sich somit im vorliegenden Fall grundsätzlich um eine großflächige Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von urban geprägten, bereits intensiv genutzten Flächen.



Abb. 2: Nürnberger Südbahnhof um 1990: Blick von Nordwesten über das Gelände, diagonal zu erkennen die Brunecker Straße, am rechten Bildrand die Hasenbuck-Siedlung. Bildrechte: aurelis Real Estate GmbH



Abb. 3: Nutzung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4652 im Jahr 2005 (Darstellung: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).

Innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich damals die Anlagen zur Güterverladung (vgl. Abb. 2 und 3): mehrere parallel angeordnete Gleisstränge, zwischen denen gepflasterte Zufahrtsflächen lagen, dienten dem Güterumschlag von der Schiene auf die Straße und umgekehrt. An den Rändern des Gleisstrangs sowie auf Gleiszwischenflächen gab es Gehölzaufwuchs und unbefestigte, bewachsene Bereiche. Die einzigen größeren unbefestigten Flächen waren Gehölzbestände am Rand zur Münchner Straße und eine daran angrenzende Kleingartenanlage.

Durch bereits vollzogene Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen sowie verschiedene Sanierungsmaßnahmen entwickelten sich im Plangebiet in den letzten Jahren verschiedene ökologisch wertvolle Bereiche mit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Weiterhin liegen Bereiche vor, welche nach Bayerischem Waldgesetz als Waldflächen einzustufen sind. Das gesamte Plangebiet weist flächige Auffüllungen auf, welche im Zuge der Flächenkonversion bzw. der Realisierung der Planung größtenteils entfernt werden.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Die Planung entspricht dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für das Stadtgebiet von Nürnberg bedeutet dies konkret, dass durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen der Siedlungsdruck auf den unbebauten Außenbereich im Stadtgebiet, also etwa auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Knoblauchsland und die Waldflächen des Nürnberger Reichswalds, ein Stück weit gemindert wird.

Die Planung verursacht keinen Flächenverlust bzw. keine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich oder landschaftlich hochwertig geprägten Flächen, sondern überplant urban geprägte, bereits genutzte (Konversations-)Flächen mit bestehender Versiegelung sowie bereits bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB.

Mit der Planung ist kleinflächig ein Verlust von auf Brachflächen spontan entstandenem Wald verbunden (ca. 1,1 ha). Im Sinne des Schutzguts Fläche ist diese Wirkung allerdings als weniger nachteilig einzustufen als etwa das Vordringen einer neuen Siedlung in Waldflächen am Ortsrand. Weiterhin werden innerhalb des Bebauungsplans drei Großbäume und ebenfalls der Gehölzstreifen entlang der Münchener Straße (ca. 0,7 ha) erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Fläche.

Es erfolgt in Teilbereichen eine Inanspruchnahme von naturbelassenen Flächen bzw. natürlichen Lebensräumen und von kleineren Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen. Da es sich jedoch gleichzeig um eine umfangreiche Wiedernutzung von innerstädtischen Brach- bzw. mindergenutzten Flächen und teilweise um die (Wieder-)Nutzung bestehender Gewerbe- und Verkehrsflächen handelt, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt nicht zu erwarten.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Gemäß den Angaben der geologischen Karte von Bayern (1:50.000, Hrsg: Landesamt für Umwelt) sowie den bestehenden Voruntersuchungen liegt das Plangebiet im Bereich quartärer Lockergesteine des Urpegnitztales, die von den Ablagerungen des Keupers, bestehend aus Buntsandstein bzw. Blasensandstein, unterlagert werden. Die quartären Ablagerungen bestehen im Wesentlichen aus feinkörnigen pleistozänen Ablagerungen aus Flugsand über zumeist sandigen bis sandig-kiesigen Terrassenablagerungen (Hochterrasse der Pegnitz); z.T. treten auch gröbere Sedimente in Form von fluviatilen Schotterablagerungen auf. Die unterlagernden Sedimente des Keupers setzen sich aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen (Buntsandstein bzw. Blasensandstein) zusammen, in die bereichsweise Mergel- und Tonlagen zwischengeschaltet sind. Die Keuperoberfläche ist als ein erosionsgeprägtes Rinnensystem ausgebildet, welches von den quartären Sedimenten vollständig aufgefüllt wurde. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen schwankt zwischen 10 bis 40 m (im Mittel ca. 15 m).

Die natürliche Bodenstruktur ist nicht mehr vorhanden. Gemäß den vorliegenden Ergebnissen der Voruntersuchungen steht im Plangebiet flächig eine anthropogene Auffüllung an. Diese setzt sich aus Sanden bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen (u.a. Bauschutt, Ziegelbruch, Gleisschotter, Schlacke) zusammen und

erreicht Mächtigkeiten bis zu max. 5 m. Im Mittel liegt die Auffüllungsmächtigkeit jedoch bei weniger als 1 m. Das Auffüllungsmaterial weist großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf. Als Schadstoffparameter sind hierbei im Wesentlichen polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle (SM) zu nennen. In sehr begrenzten Teilbereichen liegen neben den abfallrechtlichen Belastungen des Auffüllungskörpers auch nutzungsbedingte Boden- / Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vor, die teilweise bereits saniert wurden bzw. derzeit noch saniert werden. Zusätzlich zu den bereits v.g. Schadstoffen sind als sanierungsrelevante Schadstoffe auch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu nennen. Die Sanierungen wurden bzw. werden von verschiedenen Sanierungspflichtigen (v.a. Mieter von Teilflächen, DB AG) durchgeführt. Die derzeit noch sanierungsrelevanten Teilbereiche umfassen inzwischen aber nur noch räumlich sehr begrenzte Flächen des Gesamtgebietes Brunecker Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Sanierungsflächen, dies sind zwei ehemalige Tanklager sowie ein ehemaliger Lagerplatz.

In Zusammenschau aller Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass im Zuge der Flächenkonversion fast ausschließlich abfallrelevante Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind, während altlastenrelevante Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen im Sinne des BBodSchG lediglich in Teilbereichen vorliegen. Im Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen (siehe Anlage 1). Als erheblich belastet werden zur Kennzeichnung solche Flächen vorgeschlagen, die gemäß den Auswertungen der vorhandenen Untergrunduntersuchungen[7] Überschreitungen relevanter Prüf-, Richt- und Zuordnungswerte[8] aufweisen. Des Weiteren werden Flächen zur Kennzeichnung vorgeschlagen, für die erhebliche Restbelastungen aufgrund der beim Umweltamt der Stadt Nürnberg vorliegenden Kenntnisse aus der Altlastenbearbeitung zu erwarten sind (v.a. ehemalige Tankläger und Schrottplätze).

Die Schadstoffsituation auf dem Gesamtareal wurde in den letzten Jahren detailliert in einer GIS-basierten Datenbank erfasst, sodass die laterale und vertikale Verbreitung der einzelnen Schadstoffe / Schadstoffgruppen detailliert bekannt ist.

Der oberste Grundwasserleiter liegt in den Sandsteinen des Keupers (Buntsandstein / Blasensandstein) sowie (vor allem innerhalb der o.g. Erosionsrinnen) in den quartären Ablagerungen. Gemäß den Erkenntnissen der Voruntersuchungen handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 6 – 8 m unter GOK. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist in nördliche Richtung gerichtet. Durch die erosionsbedingte Rinnenstruktur sowie durch die in begrenzten Teilbereichen noch aktiven hydraulischen Sanierungsmaßnahmen („pump and treat“) können lokal auch andere Fließrichtungen auftreten.

Die Versickerungseignung des Untergrundes ist grundsätzlich abhängig vom Grundwasserflurabstand und dem Untergrundaufbau. Der Grundwasserflurabstand ist auf dem Areal für eine Versickerung ausreichend groß. Der vorliegende Untergrundaufbau aus verwitterten Keupersandsteinen mit Auflage von Lockersedimenten ist zudem für eine Versickerung des gesammelten Niederschlages geeignet. Nachdem auch die Schadstoffbelastungen der Bodenhorizonte im Gesamtareal überwiegend oberflächennah vorliegen (< 1 m), ist das Gebiet auch aus dieser Sicht für eine Versickerung geeignet, sofern die Altlastensituation bei der Positionierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt wird und dadurch gewährleistet wird, dass keine Versickerung in belastete und im Untergrund verbleibende Bodenschichten erfolgt.

[7] Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.08.2010 und vom 04.07.2011
[8] > Hilfswert 2 (LfW-Merkblatt 3.8/1); Z2- und >Z2-Material in Bodenproben (abfallrechtliche Zuordnungswerte nach LAGA)



Abb. 4: Zustand im Jahr 2005: in rosa markiert sind die damals versiegelten Flächen (ohne Berücksichtigung der Gleisanlagen); Darstellung: WGF Landschaft; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

In der Vergangenheit war das Plangebiet sehr dicht bebaut. Für das Jahr 2005 wurde durch Luftbildauswertung ein Versiegelungsgrad von ca. 65% ermittelt, wobei die Gleisanlagen (Gleise, Schotterkörper und deren Randbereiche) in dieser Auswertung nicht berücksichtigt wurden. Bezieht man diese mit ein, lag der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs insgesamt bei rund 80% – 85%, im zentralen Bereich der Fläche über 90%. Erst durch einen Rückbauprozess, der zur Vorbereitung der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung diente, ist der Versiegelungsgrad in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken.

Zum Zeitpunkt der Vegetationskartierung von 2021 wies der Geltungsbereich noch einen Versiegelungsgrad von ca. 45% auf. Hierbei berücksichtigt wurden alle vollständig versiegelten Flächen. Nicht einbezogen wurden unbefestigte Wege, Plätze, Stellplätze und Schotterrasen sowie Flächen mit durchlässigen Belägen.

Aktuell befindet sich im Geltungsbereich nur noch ein Lagergebäude östlich der Brunecker Straße. Einzelne Baustelleneinrichtungsflächen, Fahrspuren und Verkehrsflächen stellen noch versiegelte Bereiche dar. Diese nehmen etwa 10% des Geltungsbereichs ein.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im gesamten Plangebiet wird im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung (aus bautechnischen Gründen und zur Kampfmittelfreimessung) ein flächiger Abtrag der oberflächennahen schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten im Vorgriff auf die eigentliche Bautätigkeit vorgesehen. Darüber hinaus erfolgte bereits der Rückbau der aufstehenden Bausubstanz. Die Entfernung der dargelegten Bodenbelastungen wird im Rahmen des Bebauungsplans durch das Zulassen umfangreicher Abgrabungen (vgl. Kap. 1.3) geregelt. Für das Schutzgut Boden werden damit grundsätzlich wesentliche Verbesserungen erreicht. Im weiteren Verlauf der Gebietsentwicklung ist hier dann eine Bebauung im Sinne der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans vorgesehen und zulässig.

In Folge der Bodeneingriffe wird das Schadstoffpotential deutlich reduziert. Insbesondere in den zukünftigen Baugebieten ist zur Schaffung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse eine Entfernung der Bodenbelastungen vorgesehen. Alle innerhalb des Modul II durchgeführten Bodenluft- und Grundwassersanierungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Ein derzeit noch laufendes Grundwasser-Monitoring wird spätestens mit Beginn der Baufeldfreimachung beendet. Vorhandene Restbelastungen in der ungesättigten Bodenzone werden bei den entsprechenden Sanierungsstandorten im Rahmen der Baufeldfreimachung entfernt, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Nach Durchführung der Flächenkonversion in Verbindung mit der nutzungsbezogenen Sanierung sind dann auch bei der sensibleren Nutzung der Flächen keine Gefährdungen von Schutzgütern gem. BBodSchG / BBodSchV (Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) mehr gegeben. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasserqualität deutlich verbessert, da Neueinträge aufgrund der vorgesehenen Nutzung bzw. durch das Verringern von bestehenden Bodenbelastungen wirksam und dauerhaft unterbunden werden.

Durch eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushub- und Rückbaumaßnahmen, in Verbindung mit der ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Deklaration der anfallenden Boden-/Rückbaumassen gemäß den einschlägigen Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), wird zudem sichergestellt, dass das anfallende Material ordnungsgemäß entsorgt wird. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die anfallenden Aushub- / Rückbaumassen in Abhängigkeit des Belastungsgrades „off-site“ einer geregelten Entsorgung zuzuführen. Gering belastetes Aushub-/Recycling-Material soll in Teilbereichen vor Ort sowie ggfs. in technischen Bauwerken wiederverwertet werden. Grundsätzlich sind bei technischen Bauwerken die Anforderungen der neuen Ersatzbaustoffverordnung und bei Freiflächen die Vorgaben der novellierten BBodSchV zu berücksichtigen.

Es muss in der weiteren Planung sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser nur in schadstofffreie Bodenhorizonte versickert wird; ggfs. erfolgen gezielte Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der Versickerungsanlagen / Versickerungskegel.

Im Bereich des Parks ist ein Verbleib von Auffüllungen auf Teilflächen vorgesehen, da hier eine Gehölzfläche (im Osten entlang der Münchener Straße) erhalten werden soll und eine Entfernung der Auffüllungen zur Vernichtung dieser Struktur führen würde. Diese Auffüllungen werden somit dauerhaft beibehalten. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist zudem der Erhalt von drei Bestandsbäumen vorgesehen. Auch in diesen Bereichen ist eine dauerhafte Beibehaltung der Auffüllungen erforderlich.

Für das gesamte Gebiet liegt eine historisch-genetische Rekonstruktion bzw. Luftbildauswertung zu Kampfmitteln vor. Demnach besteht für das gesamte Areal Kampfmittelverdacht. Dies wird bei der weiteren Flächenentwicklung, insbesondere im Zuge der Abgrabungen bzw. Entfernung der Auffüllungen berücksichtigt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in den zu erhaltenden Bereichen eine vollständige Entfernung bestehender Kampfmittel nicht möglich ist.

Nach Durchführung der zulässigen Abgrabungen erfolgt eine Aufschüttung im Geltungsbereich zur Schaffung der erforderlichen Geländehöhen (für Straßen, Grünflächen und Baufelder) und die Herstellung der Erschließungsflächen. Durch die gesamte Flächenentwicklung sind durch Überbauung dauerhafte Bodenverluste (im Sinne von dauerhafter Versiegelung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation nach bereits durchgeführten Rückbauten) gegeben.

Insgesamt wird die Bodenstruktur im Zuge der Flächensanierung bzw. der Vorbereitung für die geplanten Nutzungen sowie durch die neuen Nutzungen dauerhaft verändert, wobei dies vor dem Hintergrund der Nutzungshistorie nicht als erheblich zu bewerten ist, da hier keine natürlichen Bodenstrukturen gegeben sind.

Durch die Umsetzung der Planung ist nach überschlägiger Berechnung für das Plangebiet zukünftig von einem Versiegelungsgrad von ca. 45% auszugehen. Bei dieser Abschätzung wurden versiegelte Flächen (bspw. durch Bebauung), Straßenverkehrsflächen und Platzflächen berücksichtigt. Nicht einbezogen in die Berechnung wurden teilversiegelte Flächen (mit durchlässigen Belägen). Rund 7,46 ha, und damit ca. 42% der Fläche des Geltungsbereichs, werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Weitere nicht versiegelte Flächen entstehen als Verkehrsbegleitgrün im Straßenraum und auf den nicht bebauten Grundstücksflächen.

Unter den geplanten Baufeldern sind Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Diese werden jedoch so angelegt, dass trotz einer möglichen Unterbauung von Grünflächen eine belebte Bodenschicht mit der Möglichkeit zur intensiven Begrünung beispielsweise in den (teils unterbauten) Innenbereichen möglich ist. Die Beeinträchtigungen werden außerdem durch die Verwendung versickerungsfähiger bzw. teilversiegelnder Beläge auf beispielsweise Feuerwehrzufahrten vermindert.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

Für das gesamte Plangebiet ist zukünftig eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers in unbelasteten bzw. sanierten Bodenbereichen vorgesehen, so dass hier in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zur aktuellen Situation erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen sind nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden (bspw. in Form von Schadstoffeinträgen) nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden festzustellen. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die geplante Nutzung im Vergleich zur aktuellsten Kartierung / Erhebung 2021 nicht erhöht (gleichbleibend bei ca. 45 %); der Versiegelungsgrad betrug zum Zeitpunkt der Entscheidung zur Entwicklung des komplexen Areals ca. 80-90%. Entsprechend ist der aktuell vorhandene geringe Versiegelungsgrad ein Zwischenzustand zur Vorbereitung der erneuten Nutzung / Wiedernutzung -und ist auf den bewussten und geplanten Rückbau zurückzuführen.

Durch die umfangreiche Entfernung von Bodenbelastungen wird hinsichtlich der Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Darüber hinaus stellt die verbindlich vorzusehende Dachbegrünung im Plangebiet eine wesentliche Verringerungsmaßnahme in Bezug auf die Versiegelung dar.

Durch die geplanten Bodensanierungen (insb. in Folge der zulässigen Abgrabungen) erfolgt für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Verbesserung der Bodensituation, wodurch auch eine wechselwirkende Verbesserung mit dem Schutzgut Wasser erreicht wird, da zukünftige Kontaminationen des Grundwassers verhindert werden können. Auch für das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind mit der Bodensanierung wesentliche Verbesserungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Topografie
Das Gebiet des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ist weitgehend eben. An den Übergängen zu den umliegenden Gebieten (bspw. nach Osten in Richtung Münchener Straße) sind wesentliche Hangkanten bzw. Höhenunterschiede vorhanden. Weiterhin ist insgesamt ein Gefälle von Westen nach Osten erkennbar.

Boden, Versickerungsfähigkeit
Insgesamt wurden im gesamten Planungsgebiet „Brunecker Straße“ 136 unverrohrte Rammkernsondierungen (DN 100 mm) bis in max. 6 m Tiefe abgeteuft. Ab der Geländeoberkante bzw. unterhalb der zum Teil vorhandenen Versiegelung liegen flächig anthropogene Auffüllungen, die im Wesentlichen aus Sand bis kiesigem Sand mit Beimengungen von Bauschutt bestehen. Unterhalb der Auffüllung stehen Sand bzw. Verwitterungen aus Burgsandstein an. Gemäß dem Versickerungsgutachten (Mull & Partner 2013) liegen die kf-Werte des natürlichen Bodens zwischen $2{,}8*10^{-4}$ bis $3{,}6*10^{-5}$ m/s. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit grundsätzlich als gut und geeignet für die Niederschlagswasserversickerung einzustufen.

Grundwasser
Nürnberg befindet sich in der niederschlagsarmen Region Mittelfranken. Diese ist im Vergleich zu anderen bayerischen Regionen durch verhältnismäßig geringe Niederschläge gekennzeichnet. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate für Mittelfranken beläuft sich auf rund 100 mm / Jahr.

Die nutzbaren Grundwasservorkommen in der Region Mittelfranken sind im Wesentlichen ausgenutzt, daher ist es erforderlich, mit den vorhandenen Grundwassermengen nachhaltig umzugehen. Verunreinigungen des Grundwassers müssen vermieden werden. Laut Grundwasserbericht 2017 der Stadt Nürnberg tragen wasserrechtliche und umweltfach-

liche Überprüfungen Sorge dafür, dass die Grundwasserbenutzungen schonend und nachhaltig erfolgen. Der Schutz der Grundwasservorräte vor qualitativer Beeinträchtigung und Überbeanspruchung hat bei der Vergabe von Wasserrechten in Nürnberg höchste Priorität. 50 % der Grundwassernutzungen gehen in Nürnberg auf die Trinkwassergewinnung zurück. Die betriebliche Grundwassernutzung bildet neben der Trinkwassergewinnung den größten Anteil an den Grundwasserentnahmen. Weiterhin gibt es in Nürnberg aufgrund der im Norden des Stadtgebietes auf Gemüseanbau spezialisierten Landwirtschaft einen besonders hohen Wasserbedarf zur Bewässerung.

Die Grundwasserneubildung ist ein wichtiges Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Ressource Grundwasser. Als wichtige Wasserhaushaltsgröße ist sie gleichbedeutend mit dem Niederschlagsanteil, der als Sickerwasser die Grundwasservorräte auffüllt. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, da in Bayern 92 % des gewonnenen Trinkwassers aus dem Grundwasser stammen. Die Grundwassernutzungen müssen sich an der Grundwasserneubildungsrate orientieren. Es gilt der Grundsatz, dass dem Grundwasser nur die Menge entnommen werden darf, die im gleichen Zeitraum neu gebildet werden kann. Laut des Grundwasserberichtes von 2017 ist die Grundwasserneubildungsrate im Stadtgebiet insgesamt relativ gering. Dies ist teilweise durch die natürlichen Voraussetzungen bedingt, teilweise aber auch durch die Versieglung von Flächen und die Verdichtung von Böden als auch die Ableitung von Niederschlägen über die Mischkanalisation im bebauten Bestand. Die Grundwasserneubildung ist mit 50 mm/a bis 100 mm/a anzusetzen. Die Werte für die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegen bei > 50 - 100 mm/a bis > 200 – 250 mm/a im unbebauten Zustand. Teilweise liegt die Grundwasserneubildung im Plangebiet somit über der im Durschnitt für die Stadt Nürnberg angesetzten Grundwasserneubildung. Dies ist wahrscheinlich durch das Ausgangsmaterial im Untersuchungsgebiet (Sand, Schotter) geologisch bedingt.

Angesichts der Niederschlagsarmut der Region, der zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels und der bereits erfolgten Reduktion der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung sind erhöhte Anstrengungen zur Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Grundwasservorräte unabdingbar. Weiterhin sind Maßnahmen zur Verbesserung der Niederschlagsversickerung auch durch die klimawandelbedingte zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen relevant.

Der oberste Grundwasserleiter ist im Plangebiet in den quartären Ablagerungen des Urpegnitztales ausgebildet. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist Nord bis Nordwest, durch Rinnenstrukturen können die Grundwasserstände lokal stark variieren. Der Grundwasserflurabstand beträgt nahezu im gesamten Gebiet mindestens 3 m. Lediglich kleinere Flächen im südöstlichen Bereich sind davon ausgenommen.

Der von der Planung betroffene Grundwasserkörper (2_G083 Quartär Nürnberg) befindet sich nach der Betrachtung gemäß Wasserrahmenrichtlinie der EU (WRRL) in einem guten chemischen sowie einem guten mengenmäßigen Zustand.

In Abb. 5 sind die vorhandenen Grundwassermessstellen innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Zu diesen Messstellen liegen unterschiedliche Informationen vor.



Abb. 5: Darstellung der Bestandsmessstellen (GWM) (Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2023; Planzeichnung: campus Ingenieursgesellschaft mbH, 09.11.2023)

Für die Grundwassermessstellen im Geltungsbereich besteht grundsätzlich die Anforderung des Erhalts. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und SÖR ein Konzept zum Rückbau, Erhalt und Errichtung von Ersatzmessstellen erstellt. Im Ergebnis werden die in zukünftigen Baufeldern befindlichen Messstellen zurückgebaut und als Ersatz neue Messstellen im öffentlichen Raum vorgesehen. Im Bereich des öffentlichen Parks werden verschiedene Grundwasserstellen erhalten. Die Vorgehensweise zum Umgang mit vorhandenen Grundwassermessstellen wurde in einer gemeinsamen Besprechung am 23.12.2023 mit allen beteiligten Stellen abgestimmt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den östlich benachbarten Flachweiher bzw. Neuselsbrunngraben ist aus diversen Gründen (Topografie, Einleitmengen, saisonale Entleerung, rechtliches Gebot der prioritären, ortsnahen Versickerung gem. § 55 WHG) nicht möglich.

Vorhandene Entwässerungsanlagen

Am Rande des Einzugsgebietes befindet sich in der Ingolstädter Straße ein Mischwasserkanal, welcher jedoch nach Aussage der Stadt bereits stark ausgelastet ist. Im Bestand sind verschiedene Einleitungsstellen in diesen Kanal vorhanden. Aufgrund der überlasteten öffentlichen Kanalisation in der Ingolstädter Straße und Münchener Straße wird das Trennsystem gegenüber dem Mischsystem favorisiert.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Es erfolgt im Zuge der geplanten Bebauung eine wesentliche Bodeninanspruchnahme, durch welche eine dauerhafte Überbauung und Versiegelung bedingt ist.

Baubedingt sind im Geltungsbereich für das Schutzgut Wasser insbesondere die zulässigen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen relevant. Durch diese Maßnahmen werden die Baufelder und die Bodenverhältnisse vorbereitet, was insbesondere auch für die umfassende Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereich erforderlich ist. Durch die Abgrabungen wird die vorhandene Bodenstruktur, welche aufgrund der vergangenen Nutzungen und den damit verbundenen Auffüllungen nicht mehr als natürlich zu bewerten ist, verändert. Im Anschluss an den Aushub des belasteten Bodenmaterials wird geeignetes und un- bzw. wenig belastetes Material sowie neues, externes Bodenmaterial zur Schaffung des neuen Geländeniveaus eingebaut.

Durch die geplante Umnutzung des Geltungsbereiches werden Flächen, welche in der Vergangenheit gewerblich und bahntechnisch genutzt wurden, einer Wiedernutzung zugeführt. Dabei werden Flächen bebaut, ver- und entsiegelt. Diese Maßnahmen beeinflussen dabei insbesondere die Komponenten Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Wasserhaushalts.

Die örtlichen Rahmenbedingungen für eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Geltungsbereich sind sehr günstig. Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstand und auch die Altlastensituation stehen bei entsprechender Berücksichtigung einer Versickerung nicht entgegen. Grundsätzlich ist dabei jedoch zu beachten, dass beim Vorliegen von Schadstoffbelastungen in den Auffüllungshorizonten eine Versickerung erst auf Grundlage weitergehender Untersuchungen zur Schadstoffmobilität und zur Zusammensetzung der Bodenarten (bindige / nicht bindige Bodenschichten) abschließend geprüft werden kann. An diesen Stellen sollte der Boden ausgetauscht werden. Ist dies nicht möglich, sollten gedichtete Systeme zur Anwendung kommen, um das Wasser an andere Stellen im Gebiet zu leiten und dort schadlos versickern zu lassen.

Alternative Formen des Niederschlagswassermanagements (Anschluss an das Mischsystem, Trennsystem, zentrale Versickerung) wurden geprüft, aber aufgrund technischer Schwierigkeiten (hydraulische Überlastung, fehlende Vorfluter, Tiefenlage der Becken) nicht weiterverfolgt. Unter Würdigung des Versickerungsgebotes (§ 55 WHG) wird in der Planung eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Es ist somit vorgesehen, Regenwasserabflüsse vor Ort zu versickern. Grundsätzlich ist dabei eine getrennte Bewirtschaftung von Niederschlagswasserabflüssen von öffentlichen und privaten Flächen angedacht. Niederschlagswasserabflüsse von den versiegelten Flächen der Grundstücke verbleiben somit vollständig auf den selbigen. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht vorgesehen – auch nicht für stärkere Niederschläge. Für die Ausführung der Versickerungsanlagen sind verschiedene Optionen möglich (bspw. Mulden-Rigolen-Versickerung, Versickerungsmulden / -flächen, Baumrigolen).

Durch die favorisierte dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung der versiegelten Flächen werden die Niederschlagsabflüsse direkt vor Ort dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Damit kann neben Rückhaltung und Behandlung auch eine weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erreicht werden.

Insgesamt betrachtet sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da kein Eingriff ins Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes erfolgt und keine Überbauung von Oberflächengewässern vorgesehen ist. Darüber hinaus wird eine Verringerung der Grundwasserneubildung infolge der Bebauung durch Versickerung ausgeglichen. Die vorgesehene Dachbegrünung führt weiterhin dazu, dass Starkregenabflüsse verzögert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die vorgesehene dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung sind folgende positive Auswirkungen auf das Plangebiet zu nennen, welche zukünftig und dauerhaft zu erwarten sind:

- Reduktion des Oberflächenabflusses des Gebietes durch dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Grundwasserneubildung nähert sich durch Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt an (derzeit kann die natürliche Grundwasserneubildung nicht erreicht werden)
- Zunahme der Verdunstung im Geltungsbereich (gegenüber Ausgangszustand)
- Entlastung der öffentlichen Mischwasserkanalisation

Details zur detaillierten Entwässerung einzelner Bauflächen sind nicht bekannt, da dies auf verschiedene Weisen möglich ist und der Bebauungsplan hierzu keine konkreten Vorgaben trifft. Weiterhin stellen sich die einzelnen Bauflächen sehr heterogen dar, so dass hier jeweils die Maßnahmen im Einzelfall zu prüfen und vorzusehen sind.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich ist mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser (insb. auf das Grundwasser) sind insgesamt nicht erkennbar, somit können die Auswirkungen als **nicht erheblich** eingestuft werden.

Durch die angestrebte dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung sind deutliche positive Auswirkungen und Verbesserungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Bodensanierungen (in Folge der im Bebauungsplan zulässigen Abgrabungen) wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine Verbesserung erreicht. Dadurch erfolgt eine wechselwirkende Verbesserung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, da eine zukünftige Kontamination des Grundwassers verhindert werden kann.

Die Planung ist mit den sich aus § 47 WHG ergebenden Vorgaben (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Verbesserungsverhinderungsverbot gemäß WRRL) vereinbar. Wirkpfade ins Grundwasser bzw. Oberflächengewässer sind nicht ersichtlich, eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht gegeben.

2.4 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Im Plangebiet bestehen nebeneinander großflächige vegetationsfreie Flächen (Gebäude, versiegelte Frei- und Verkehrsflächen) und eine große Vielfalt an Vegetationsbeständen, die sich im Wesentlichen auf brachgefallenen ehemaligen Nutzflächen entwickelt haben und einer hohen natürlichen Dynamik unterliegen.

Die Vegetationsentwicklung auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Südbahnhofs ist geprägt durch die sandigen Bodenverhältnisse, die Nutzungsgeschichte des Geländes und die vorhandenen Samenquellen. Entsprechend dem vorhandenen Untergrund herrschen fast im gesamten Gebiet trockene und nährstoffarme Wuchsverhältnisse, nitrophile Vegetation ist kaum vorhanden. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen den Standort. Die Geschichte des Gebietes prägte über Jahr-

zehnte ein stetiger Wechsel von gewerblicher Nutzung, (Boden-)Störungen und Brachestadien auf eng verzahnten Flächen, von welchem seltene Initialstadien und Pioniervegetation profitierten.

Die Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich unterliegen einer hohen natürlichen Dynamik. Auf geeigneten Rohbodenflächen entstehen innerhalb weniger Jahre artenreiche initiale Vegetationsstrukturen, die sich meist in Richtung wertvoller Sandmagerrasen oder Ruderalfluren entwickeln. Auch diese Magerrasen und Ruderalfluren sind der natürlichen Sukzession unterworfen und verändern sich durch aufkommende Gehölze relativ schnell. In den vergangenen Jahren hat die Verbuschung stark zugenommen; in Teilen ist bereits von einer Waldentwicklung zu sprechen. Durch den vorbereitenden Gleis- und Gebäuderückbau wurden in den letzten Jahren großflächig offene Sandflächen geschaffen, auf denen die Besiedelung durch Tier und Pflanze erneut begonnen hat.

Im Jahr 2015 erfolgte als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke. Diese beinhaltete eine Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, eine Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, die Erhebung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie eine floristische Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten. Diese Erfassung wurde 2019 aktualisiert. Aufgrund der Anpassung der Modul- bzw. Geltungsbereichsgrenze im Jahr 2021 stammen die Erfassungsergebnisse im Süden zum Teil aus einer Biotopkartierung aus dem Jahr 2020 (Büro IVL).

Demzufolge bestehen im Geltungsbereich folgende Biotop- und Nutzungstypen (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 3):

Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (angepasst)	**Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung**	**Gesetzlich geschützte Biotope**	**Flächengröße**
1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	---	---	0,13 ha
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	**WO – Feldgehölze, naturnah**	**---**	**1,30 ha**
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	**WH – Hecken, naturnah**	**---**	**0,68 ha**
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	---	---	0,003 ha
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	---	---	1,12 ha
5.3 Kleingärten	---	---	0,78 ha
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	---	---	0,69 ha
7.6a Versiegelte Verkehrsflächen	---	---	5,95 ha
7.6a / 3.7 Versiegelte Verkehrsflächen mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien	---	---	0,02 ha
7.6b Versiegelte Flächen (Gebäude)	---	---	1,73 ha
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,14 ha**
9.3c Initiale Silbergrasflur	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,23 ha**
9.4 Halbruderale Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**0,38 ha**
9.5 Altgrasbestände	**GB - magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen**	**---**	**0,25 ha**
10.1 Lückige, thermophile Ruderalflur – initial	**ST - Initialvegetation, trocken**	**---**	**0,72 ha**
10.2a Thermophile Ruderalflur – Übergang zu Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**1,75 ha**
10.2b Thermophile ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern	---	---	0,43 ha
10.2c Thermophile Raine	---	---	1,52 ha
Summe			17,81 ha

Fett: Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung / Farbig hinterlegt: Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen

Große Teile des Geltungsbereichs waren zum Zeitpunkt der Aufnahme versiegelte Verkehrsflächen oder Gebäudebestand.

Einen großen Teil der Flächen nehmen Offenlandbereiche, also von Gräsern und Kräutern dominierte, gehölzfreie Bestände unterschiedlichen Charakters ein. Sehr junge, initiale Ruderalfluren und Magerrasen, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, sind auf kürzlich zurückgebauten Gewerbeflächen sowie auf den rückgebauten Gleissträngen vorhanden. Sie finden sich über das ganze Modul II verteilt, vermehrt im nördlichen Teil. Bereits seit längerem bestehende, etablierte Mager- und Halbtrockenrasen sowie ausdauernde Ruderalfluren finden sich im Südwesten und Nordosten des Geltungsbereichs. Sie haben eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Die floristische Aufnahme erbrachte Nachweise von über 30 Rote-Liste-Pflanzenarten. Darunter finden sich Arten wie z.B. das Gewöhnliche Silbergras (Corynephorus canescens), die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe subsp. Stoebe*), die Windblumen-Königskerze (Verbascum phlomoides) und das Schwarze Bilsenkraut (Hyoscyamus niger).

Gemäß der Vegetationserfassung von 2019 sind aktuell auf rund 0,37 ha nach § 30 BNatSchG (Trockenrasen) bzw. nach Art. 23 BayNatSchG (Magerrasen) geschützte Vegetationstypen im Bereich des Modul II vorhanden (vgl. auch Anlage 5).

Gehölzstrukturen verteilen sich kleinflächig über das gesamte Modul II. Im Südwesten besteht eine größerer, von Birken dominierter Gehölzbestand mit einer Fläche von über 1 ha. Insgesamt stellt sich der Gehölzbestand im Westen eher als junge Sukzessionsstadien dar, während im Osten deutlich ältere Bäume stehen. Eine besondere Bedeutung kommt dem erhaltenswerten Eichenbestand parallel zur Münchner Straße sowie mehreren Alt-Eichen, die im Gebiet verteilt stehen, zu.

Der Baumbestand wurde im Jahr 2023 detailliert erfasst und ist in Baumbestandsplänen dargestellt. Erfasst wurden Bäume ab ca. 60 cm Stammumfang und Gehölzbestände. In den auf den Plänen abgebildeten Tabellen werden die Bäume und Gehölzflächen erläutert und hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit bewertet.

Die (inzwischen bereits aufgelösten und verlagerten) Kleingärten im Osten des Moduls hatten ebenso wie die befestigten Flächen geringe Bedeutung für das Schutzgut, die vollversiegelten Flächen keine. Dieser Bereich mit geringer oder keiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen nehmen einen Großteil der Flächen im Geltungsbereich ein.

Die Abgrenzung von Flächen, die den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung entsprechen, wurde durch die Erfassungen 2019 gegenüber der amtlichen Biotopkartierung von 2006 aktualisiert. Die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der obenstehenden Tabelle markiert und in Anlage 3 dargestellt.

Teile der Gehölzbestände sind als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG einzustufen (s. auch Kapitel 4.3 und Anlage 6). Die Abgrenzung dieser Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) im Oktober 2013. Aufgrund des langen, seitdem vergangenen Zeitraums erfolgte im Januar 2021 eine Aktualisierung der Bestandserfassung. Berücksichtigt werden diejenigen Gehölzbereiche, welche Waldeigenschaften aufweisen (Ausdehnung und Boden der überschirmten Fläche, Baumarten sowie Alter und Höhe der Bäume). Im Geltungsbereich des Modul II liegt ein junger Sukzessionswald im Südwesten, welcher sich aus Pionierbaumarten zusammensetzt und als Wald eingestuft ist.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die Planung für das Modul II sieht im Norden der Fläche die Entwicklung eines urbanen Gebiets mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen vor. Im Süden wird der zukünftige Stadtteilpark als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist von einer großflächigen Versiegelung bzw. Überformung des aktuellen Vegetationsbestands auszugehen und damit mit einem Verlust ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen. Bereits im Vorfeld dieser Neugestaltung sind durch notwendige Bodensanierung, Altlastenbeseitigung, Beseitigung von Kampfmitteln, Rückbau etc. erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Fast im gesamten Geltungsbereich wird die bestehende Vegetation abgetragen und überbaut. Nur der Wall entlang der Münchner Straße mit seinem wertgebenden Altbaum-Bestand und drei einzelne Alt-Eichen werden erhalten und sind dementsprechend im BP Nr. 4652 zum Erhalt festgesetzt.

Betroffen von den geplanten Baumaßnahmen sind neben den (initialen) Sandmagerrasen Ruderalfluren und Gehölzbestände. Diese wurden zum Teil im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotope kartiert und stehen teilweise unter dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG. Daneben werden großflächig Vegetationsstrukturen überbaut, die erst in den letzten Jahren durch Sukzession auf früher bereits baulich genutzten Flächen entstanden sind und dennoch teilweise sehr artenreich sind.

Die bestehenden Bäume und Gehölzbestände müssen gefällt werden, mit Ausnahme des oben genannten Bestands entlang der Münchner Straße und der drei Alt-Eichen, die im „Drei-Eichen-Platz“ das Zentrum bilden werden. Nach aktuellen Planungen müssen für die Umsetzung des Vorhabens und die städtebauliche Umgestaltung folgende Bäume gefällt werden:

Baumart mit Stammumfang (StU)	**Anzahl**	**Ersatzpflanzungen laut BaumschutzVO**
StU < 59 cm		
-	-	-
StU 60-79 cm		
Berg-Ahorn	1	0
Hänge-Birke	1	0
Rot-Eiche	2	0
Säulen-Eiche	3	0
StU 80-149 cm		
Gemeine Fichte	3	3
Gewöhnliche Robinie	13	13
Hänge-Birke	19	19
Sal-Weide	3	3
Säulen-Eiche	1	1
Silber-Pappel	2	2
Spitz-Ahorn	5	5
Steinobst	1	1
Stiel-Eiche	21	21
Tanne	3	3
Ulme	1	1
Wald-Kiefer	7	7
Winter-Linde	3	3
Zitter-Pappel	1	1
StU 150-199 cm		
Birne	1	2
Gewöhnliche Robinie	1	2
Hänge-Birke	3	6
Stiel-Eiche	8	16
Tanne	1	2
Wald-Kiefer	1	2
StU 200-249 cm		
Gemeine Fichte	1	3
Stiel-Eiche	4	12
StU > 250 cm		
Gewöhnliche Robinie	1	3
Stiel-Eiche	4	12
Gesamt:	**115**	**143**

Auch der als Wald im Sinne des Waldgesetzes bewertete flächige Gehölzbestand muss gerodet werden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen großflächigen Abgrabungen im Zuge der Baufeldfreimachung, welche den Abtrag vorhandener Vegetation notwendig machen, bestehen im Modul II nur in geringem Umfang Möglichkeiten zum Erhalt von Einzelbäumen oder anderen erhaltenswerten Vegetationsbeständen. In diesen Teilbereichen wird aus vorrangigen Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie des Erhalts bestehender Strukturen auf eine vollumfängliche Bodensanierung und Kampfmittelbereinigung verzichtet, da eine Bodensanierung einschließlich Kampfmittelfreimessung in diesen Teilbereichen mit herkömmlichen Methoden nicht ohne Beschädigung des Wurzelwerks möglich wäre. Beide Strukturen („3-Eichen-Fläche“ und östlicher Wall) werden eingefriedet, sodass keine Zugänglichkeit gegeben ist.

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe sind als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen zu bewerten, insbesondere aufgrund der erforderlichen Rodung des teils alten und wertvollen Baumbestandes.

Im Rahmen der Grünordnung werden Vegetationsbestände innerhalb der zukünftigen Bauflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen neu angelegt. Dabei werden insgesamt mindestens 483 Bäume neu gepflanzt und verteilen sich wie folgt:

- 255 Bäume im neuen Park (verteilt auf Parkfläche, Spielplatz, Aktionsflächen und Aktivspielplatz
- 2 Bäume in öffentlicher Grünfläche
- 98 Bäume in Baugebieten
- 128 Bäume in Verkehrsflächen

Die öffentliche Parkfläche wird gärtnerisch neu angelegt, u.a. mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen. Aufgrund der Lage südlich des geplanten Urbanen Gebiets stehen bei der Gestaltung und Pflege nutzungsbetonte Flächen im Vordergrund. In weniger intensiv genutzten Parkbereichen sollen dabei nach Möglichkeit biodiversitätsfördernde extensive Grünlandtypen angelegt werden.

Innerhalb der künftigen Bauflächen werden im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung Gärten sowie eine öffentliche Grünanlage neu geschaffen. Auf den Gebäuden wird – mit geringen Ausnahmen – flächendeckend Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung vorgesehen.

Umfangreiche Baumpflanzungen auf Grünstreifen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt (mind. 128 Stück).

Außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen als ökologische Ausgleichsmaßnahmen eine Neuschaffung von Sandmagerrasen zum Ausgleich der Verluste von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG sowie eine Ersatzaufforstung zum Ausgleich des Verlusts von Wald i.S.d. Waldgesetzes (vgl. Kap. 4.1 und 4.3).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Ende der Baumaßnahmen und Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen werden diese dem Nutzungsdruck durch die künftigen Bewohner (und deren Haustiere) unterliegen. Gleichzeitig entstehen in gewissem Umfang neue Lebensräume für Pflanzen.

Insgesamt sind mit der Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Pflanzen festzustellen. Innerhalb des Moduls II ist mit einem großflächigen Verlust wertgebender Vegetationsbestände zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden im Bebauungsplan sowie im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Insbesondere im Kontext der erforderlichen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind die erforderlichen Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich rechtzeitig vorzusehen und abzustimmen.

2.5 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Der Geltungsbereich weist durch den sandigen Untergrund sehr trockene und nährstoffarme Lebensraumbedingungen auf. Vernetzungsstrukturen bestehen zum Dutzendteichareal im Osten sowie zum Rangierbahnhof Nürnberg und darüber hinaus entlang der Bahngleise.

Aus den letzten 10-15 Jahren liegen zahlreiche Untersuchungen zur Tierwelt vor. Entsprechend der Vegetationsausstattung bot das Gelände damals Lebensraum vor allem für Offenlandarten der Tiergruppen Vögel, Insekten und Reptilien. Die extremen Bedingungen boten Spezialisten Lebensräume, wie es sie kaum im Nürnberger Stadtgebiet gibt. Die Vegetationsentwicklung der letzten 15 Jahre mit fortschreitender Gehölzsukzession verschob das Habitatangebot zu Gunsten von Tiergruppen der halboffenen Landschaft und Gebüsche. Erst in jüngster Zeit wurden durch den Rückbau der Gleise und von Gewerbeflächen Rohboden-/Sandflächen geschaffen, welche der Reptilien- und Insektenfauna sowie Vogelarten trockenwarmer Lebensräume in Teilbereichen wieder neuen Lebensraum bieten.

Im Jahr 2015 wurden umfangreiche faunistische Erfassungen durchgeführt, um den aktuellen Sachstand zu erheben. Die Erhebungen umfassten v. a. die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 5). In den Jahren 2019, 2020 und 2021 erfolgte eine Aktualisierung der faunistischen Erfassungen.

Für den Gesamtbereich des B-Plans Nr. 4652 wurden folgende Aussagen getroffen:

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 8 Arten von **Fledermäusen** nachgewiesen, was dem typischen Artenspektrum „naturnaher“ Gebiete in Nürnberg entsprechen. Dabei ist die mit Abstand am häufigsten erfasste Art die Zwergfledermaus. Schwerpunkt der Fledermaus-Aktivitäten liegt entlang der alten Gehölzbestände an der Münchner Straße. Dieser Bereich steht in räumlichem Zusammenhang mit dem nachgewiesenermaßen bedeutendsten Nürnberger Fledermaushabitat, dem Dutzendteichgelände.

Bei den **Vögeln** wurden 2020 im Untersuchungsgebiet 20 Arten erfasst, darunter 5 Rote Liste-Arten. Von besonderer Bedeutung ist der Bruthinweis des Gartenrotschwanzes sowie die Nachweise von Grünspecht und Steinschmätzer, die das Areal mindestens zeitweise nutzen. Die alten Gehölzbestände im Osten des Modul II stellen einen Schwerpunktlebensraum dar, wertbestimmend ist zudem der hohe Anteil an Brachflächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien.

Die Zauneidechse wurde als einzige Reptilienart festgestellt. Potenzielle Vorkommen von Schlingnatter oder Mauereidechse konnten weder bei der Erfassung 2020 noch in den Erhebungen der vorangegangenen Jahre belegt werden. Der ehemalige Südbahnhof bildet zusammen mit dem Rangierbahnhof den größten Zauneidechsenlebensraum im Stadtgebiet und vermutlich einen der größten in Nordbayern. Auch im Bereich des Modul II ist mit einer sehr großen Population von bis zu 500 Tieren auf einer Abfangfläche von rund 4,7 ha

zu rechnen, wobei die Abschätzung der Größe der Population mit einem hohen Risiko einer Fehleinschätzung verbunden ist. Nachweise erfolgten schwerpunktmäßig im Südwesten des Moduls II sowie im Osten. Besiedelt werden Flächen mit Magerrasenstadien, Gehölzsukzession, Gehölzränder und Ruderalflächen. Die ehemaligen Gleiskörper und mit Pioniervegetation bestandene Zwischengleisflächen bieten der Art äußerst günstige Habitatbedingungen. Im nördlichen Bereich, mit seinem hohen Anteil versiegelter Flächen, wurden keine Zauneidechsen erfasst.

Bei den **Heuschrecken** konnten 17 Arten nachgewiesen werden, darunter 5 Arten der Roten Liste Bayern. Die offenen Pionierflächen sowie deren Übergangsstadien hin zu wärmeliebenden Ruderalfluren und Gebüschsukzession bieten großflächige Habitatstrukturen für anspruchsvolle und bestandsbedrohte Heuschreckenarten. Besondere Bedeutung kommen den Flächen im Westen und Osten des Modul II zu, welche frühe Sukzessionsstadien und Rohbodenstandorte aufweisen. Dem individuenreichen Vorkommen der in Bayern stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke und der beiden bayernweit vom Aussterben bedrohten Arten Rotleibiger Grashüpfer und Blauflügelige Sandschrecke kommt eine besondere Bedeutung zu.

Bei den **Tag- und Nachtfaltern, Käfern** sowie den **Libellen** wurden keine besonders wertvollen Arten erfasst. Auch bei der Erfassung im Jahr 2020 konnte kein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers erbracht werden. Ebenso wenig wurde der Eremit bei der Erfassung 2020 im Geltungsbereich nachgewiesen.

Insgesamt bestätigten die aktualisierten faunistischen Erfassungen die bereits bekannte **hohe bis sehr hohe Bedeutung** des Geltungsbereiches für die Tierwelt.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die Habitatausstattung wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung erheblich verändern. Auf den bisher großflächig vorhandenen Brachflächen im Gesamtareal werden Siedlungs- und Grünflächen geschaffen. Vergleichbar mit den Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sind mit den Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen und Auffüllungen massive Eingriffe in faunistisch wertvolle Flächen und somit auch wesentliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten. Kernlebensräume der Tierwelt konnten im Rahmen des Wettbewerbs und aufgrund der notwendigen Bodensanierungen zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. In Hinblick auf die streng geschützten Tierarten wurden die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umfassend ermittelt (vgl. auch Kap. 4.2).

Durch geeignete Maßnahmen werden Verbotstatbestände folgender Arten vermieden:

- Fledermäuse: Abendsegler, Braunes Langohr, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Gartenrotschwanz, Grünspecht, Steinschmätzer

Im Gegensatz dazu kann für die streng geschützte Zauneidechse das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht vermieden werden. Aus diesem Grund bedarf das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Zugunsten der Art wird außerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen einer FCS-Maßnahme Ersatzlebensraum geschaffen, vgl. hierzu Kap. 4.2.

Im Geltungsbereich wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, erfasst. Im Geltungsbereich wurden die Heuschreckenarten „Blauflügelige Sandschrecke“ und „Blauflügelige Ödlandschrecke“ nachgewiesen. Diese Arten sind stadtbedeutend bzw. hat der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Arten im Stadtgebiet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, um die Auswirkungen für streng und besonders geschützte Tierarten soweit als möglich zu begrenzen. Da durch Abgrabungen großflächig Lebensräume entfernt werden, sind die erforderlichen Maßnahmen genau auf die Bodeneingriffe abgestimmt und es werden Maßnahmen notwendig, die bereits zur Baufeldfreimachung wirksam sein müssen. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegt sind, erfolgen. Dies umfasst z.B. die Herstellung von funktionswirksamen CEF- und FCS-Maßnahmen und den Abfang von Zauneidechsen vor Beginn der Baufeldfreimachung. Zu Gunsten der Zauneidechse ist die Herstellung großflächiger Ersatzhabitate außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. In vorliegendem Fall erfolgt dies als FCS-Maßnahme außerhalb des Stadtgebiets in einem Waldgebiet in der Gemeinde Schwarzenbruck. Bezogen auf den Umgriff des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4600 (Brunecker Straße) beträgt die erforderliche Maßnahmenfläche rund 30 ha. Davon werden Maßnahmen zugunsten des Bebauungsplans Nr. 4652 im Umfang von 5,6 ha realisiert, vgl. Kap 4.2.

Zum Ausgleich des Verlusts von Habitat-Bäumen sowie eines Winterquartiers an einem Gebäude werden Ersatzhabitate für höhlenbrütende Vogel- bzw. Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang angebracht, da die Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs dafür erschöpft sind (vgl. Kap. 4.2).

Mit der Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen im künftigen Gebiet, der Pflanzung von Straßenbäumen und der Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen entstehen in beschränktem Umfang neue Lebensstätten für wildlebende Tiere. Vor allem der künftige Stadtteilpark ist hierbei relevant. Solche Parks bieten vielen im Stadtgebiet vorkommenden Arten einen geeigneten Lebensraum. Tierökologisch entstehen langfristig z.B. für die Vogelwelt, für Fledermäuse und Insektenarten neue Habitate.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Ende der Baumaßnahmen kann es zu betriebsbedingten Auswirkungen kommen.

Innerhalb der künftigen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Modul II entstehen in gewissem Umfang neue Lebensräume für wildlebende Tiere wie Vögel, Fledermäuse und Insekten. Für sehr störungsempfindliche Arten wie die Zauneidechse werden sie dagegen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sein. Die wildlebenden Tiere, die sich im Geltungsbereich ansiedeln werden (bzw. das Gebiet als Nahrungsraum nutzen), sind vielfältigen Einflüssen, z.B. durch Haustiere, Lärm, künstliche Beleuchtung, ausgesetzt. Zur Minimierung der Gefährdung von Tieren werden in der Planung eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums und die Verwendung von vogelschlagvermeidenden Glastypen für großflächige Glasfassaden berücksichtigt.

Insgesamt sind mit der Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Tiere festzustellen. Kernlebensräume der Tierwelt können zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitestgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Die erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dargestellt und werden im Bebauungsplan sowie im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt. Ein Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs kann als CEF-Maßnahme unweit des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) auf einer rund 30 ha großen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs und des Stadtgebietes realisiert, wobei bis zu 5,6 ha der Fläche dem B-Plan Nr. 4652 zugeordnet werden.

Insbesondere im Kontext der erforderlichen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen sind die erforderlichen Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich rechtzeitig vorzusehen und abzustimmen.

2.6 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4/2.5), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. 2.7), gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als erheblich nachteilig zu bewerten.

2.7 Landschaft

Ausgangssituation
Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. Im Geltungsbereich waren verschiedene Gleisanlagen sowie großflächige gewerbliche Nutzungen ohne jegliche gestalterische Qualität. Diese Flächen besaßen in der Vergangenheit keine Bedeutung für das Schutzgut.

Blickbeziehungen ergeben sich auf die Fläche von Norden (von der Ingolstädter Straße) und von Westen (von der Brunecker Straße) her. Südlich schließt weiter das Gebiet Brunecker Straße an und im Osten von der Münchener Straße ist aufgrund des dichten Bewuchses keine Blickbeziehung in das Gebiet möglich. Innerhalb des Gebietes sind keine relevanten Blickbeziehungen zu Landmarken der Stadt Nürnberg vorhanden.

Die frühere Bahnnutzung ist nach dem Rückbau der Gleisanlagen nicht mehr unmittelbar ablesbar. Prägend für das Gebiet sind aktuell die vielfältigen Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Dabei reicht das Spektrum von frisch entsiegelten Rohbodenflächen über wiesenähnliche Offenlandstandorte, Gebüsche bis hin zu meist jungen Waldflächen. Da diese Flächen weitgehend für die Öffentlichkeit unzugänglich und von außen kaum wahrnehmbar sind, ist ihre Bedeutung für das Schutzgut gering.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Das Landschaftsbild wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung umfänglich verändern. Die derzeitige, ungeordnete Mischung aus Gewerbe- und Brachflächen wird von einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung abgelöst, die vornehmlich aus Bau- und Grünflächen gebildet wird. Aufgrund der intensiven Vorplanung und des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ist sichergestellt, dass sich die Nutzungen sinnvoll in die Umgebung des Nürnberger Südostens einfügen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden in großem Umfang öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen geschaffen bzw. erhalten. Prägend für das Entwurfskonzept ist dabei ein stadträumlich wirksamer Stadtteilpark vom Hasenbuck zur Urbanen Parklandschaft Dutzendteich und Co. Der östliche Teil dieses Stadtteilparks befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4652.

Im Osten wird in Richtung der Münchener Straße ein ca. 20 m breiter Grünstreifen mit bestehenden Großbäumen erhalten. In den zur Bebauung vorgesehenen Teilen des Geltungsbereiches ist hingegen von einem weitgehenden Verlust der bestehenden Grünstrukturen auszugehen. Gute Voraussetzungen zur Neuschaffung von stadträumlich wirksamen Grünstrukturen bestehen in der geplanten Grünfläche und den Straßenräumen. So ist der Bebauungsplanentwurf u.a. durch Straßenräume mit Bäumen gekennzeichnet.

Die zulässigen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen wirken sich temporär auf das Schutzgut Landschaft aus, da für einen gewissen Zeitraum abgegrabene und ausgehobene Flächen vorzufinden sind. Diese werden jedoch im Zuge der Gebietsentwicklung entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entwickelt, so dass durch die Abgrabungen keine mittel- oder langfristige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte, also von den künftigen Nutzungen bzw. Nutzern ausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Insgesamt sind mit der Planung **keine** erheblichen **nachteiligen Auswirkungen** für das Schutzgut Landschaft festzustellen.

Durch die städtebauliche Ordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (insb. dem Stadtteilpark und in den Bauflächen und Straßenräumen) sowie der Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen ist eine wesentliche Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes verbunden.

Die Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen wirken sich nur temporär auf das Schutzgut Landschaft aus. Insgesamt sind hierdurch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen festzustellen.

2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt

2.8.1 Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner langjährigen Nutzung als Bahn- und Gewerbestandort keinerlei Erholungsfunktion. In den letzten 15 Jahren erfolgten verschiedene Rückbauten von Gebäuden und Gleisanlagen. Hierdurch liegen heute viele Flächen brach, auf welchen sich eine natürliche Vegetation entwickelt hat.

Für die Bewertung der aktuellen Erholungsfunktion des Plangebietes ist insbesondere ausschlaggebend, ob gegenwärtig Flächen mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie Erholungseinrichtungen und -infrastruktur vorhanden sind. Darüber hinaus sind die Zugänglichkeit des Gebietes sowie die Beziehung zu umliegenden Gebieten wichtig.

Im Plangebiet befinden sich aktuell keine Flächen, welche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen. So gibt es keine öffentlich zugänglichen Flächen, welche eine bewusste Erholungsfunktion besitzen. Ebenso sind Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, wie bspw. Sitzbänke, Cafés, Spielflächen für Kinder und Jugendliche im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugänglichkeit des Gebietes, welche insbesondere die Nutz-, Begehbar- und Erreichbarkeit umfasst, war aus Sicht der Erholungsfunktion für den Menschen als gering zu bewerten. Eine Begehbarkeit des Plangebietes, welches nahezu vollständig im privaten Besitz ist, ist aktuell nicht möglich. Vollständig durch das Gebiet verlaufende und weiterführende Rad- und Fußwegeverbindungen sind gegenwärtig nicht vorhanden und waren es offiziell auch nie.

Insgesamt besitzt und besaß das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch – Erholung.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Die öffentlichen Flächen mit Erholungsfunktion, insbesondere der Stadtteilpark, sollen möglichst früh hergestellt werden. Aufgrund der zu erwartenden, über mehrere Jahre anhaltenden Bautätigkeiten rund um die öffentlichen Grünflächen ist hier mit temporären Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu rechnen.

Gegenwärtig weist das Plangebiet, wie oben beschrieben, keine Erholungsfunktion auf. Eine wesentliche Störung durch die erforderlichen Abgrabungen ist somit nicht gegeben – vielmehr sind die Abgrabungen und die damit verbundene Entfernung der Bodenauffüllungen eine Grundvoraussetzung für die Herstellung der späteren Erholungsflächen. Weiterhin ist das Plangebiet nur an wenigen Seiten von sensibleren Nutzungen umgeben, so dass auch außerhalb der Fläche selbst keine oder nur geringe Störungen durch die Abgrabungen zu erwarten sind.

Die Planung sieht eine komplette Umnutzung (gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und ergänzenden Nutzungen) des Plangebietes vor. Darüber hinaus sind große öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen entstehen, da gegenwärtig keine Erholungsfunktion im Gebiet gegeben ist.

Durch die öffentlichen Grün- und Spielflächen (insbesondere der Anlage eines Stadtteilparks) sowie die Pflanzung von Gehölzen und durch sonstige grünordnerische Maßnahmen, welche in der Planung vorgesehen sind, ist von einer wesentlichen Aufwertung der Erholungsfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird durch den geplanten Stadtteilpark eine verbindende Grünachse zwischen dem Naherholungsbereich Dutzendteich sowie dem Hasenbuck geschaffen. Dabei ist der Park in Modul II der zweite, östliche Teil des Parks, während der erste, westliche Teil bereits Bestandteil des Moduls I / BP Nr. 4635 ist.

In der Planung sind verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) vorgesehen, welche die Durchgängigkeit des Gebietes zukünftig gewährleistet. Hierdurch wird ein Lückenschluss im übergeordneten Wegenetz erreicht (Verbindung von Langwasser in Richtung Innenstadt, Anschluss in Richtung Universität).

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner und Besucher des Quartiers die neu geschaffenen privaten und öffentlichen Erholungsflächen intensiv nutzen werden.

Insgesamt sind **keine** erheblichen **nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten. Durch die Planung wird eine deutliche Verbesserung und Aufwertung der Erholungsfunktion erreicht.

Die Abgrabungen zum Entfernen der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen führen ebenfalls nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung.

2.8.2 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
Der Geltungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Die Belange der baurechtlichen Störfallvorsorge i.S.d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung sind somit nicht betroffen. Zur Umsetzung des Abstandsgebots nach Art. 13 der Seveso-III-RL und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Störfallbetriebe (also Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden) im urbanen Gebiet nicht zulässig sind.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
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. Luftbilder zeigen im Untersuchungsbereich zahlreiche Bombentrichter, da das Gebiet aufgrund der Nutzung (Bahn) häufiges Angriffsziel war. Da das Gebiet Rangierbahnhof eine Hauptverteidigungsstellung war, ist hier neben Blindgängern auch mit Granaten und Munition aus Bodenkämpfen zu rechnen. Entsprechende Funde wurden auch im Zuge der bereits erfolgten Baufeldfreimachung für das Modul I gemacht. Weiterhin wurden im Zuge der Altlasten-/Bodensanierung für den Bereich Modul I bereits mehrere Bombenblindgänger gefunden. Infolgedessen ist auch bei der Sanierung bzw. bei Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund im Bereich Modul II eine vorherige Kampfmittelerkundung bzw. -begleitung erforderlich. Mit der großflächigen Kampfmittelfreimessung bzw. -räumung im Zuge der Bodensanierung bzw. Vorbereitung des Baugrundes wird diesbezüglichen Gefahrenpotentialen begegnet.

2.9 Emissionen

2.9.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmquellen von verschiedenen Seiten ein. Nachfolgend werden diese differenziert nach Straßen- und Schienenverkehrslärm betrachtet. Neben dem Verkehrslärm wirkt auch Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier kein diesbzgl. Lärm auf das Gebiet einwirkt. Für den Bereich Freizeitlärm ist festzuhalten, dass verschiedene seltene Großereignisse (bspw. Volksfeste, Norisringrennen der Deutschen Tourenwagen-Meisterschaft sowie das Musikfestival „Rock im Park“) im Umfeld des Gebietes stattfinden und hier temporär wesentliche Lärmimmissionen vorliegen. Innerhalb des Plangebiets werden zukünftig im Bereich Sport- und Freizeitlärm verschiedene aktive Sport- und Spielflächen im Bereich der Parkfläche verortet. Hier gilt es, eine Verträglichkeit mit bestehenden und zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen.

Für das Plangebiet liegen detaillierte Lärmbetrachtungen zum Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm zum BP Nr. 4652 vor.

Verkehrslärm
Den Untersuchungsergebnissen kann entnommen werden, dass hinsichtlich des **Straßenverkehrslärms** insbesondere die Ingolstädter Straße und die Münchener Straße die maßgeblichen äußeren Lärmquellen sind. Innerhalb des Gebietes wurden die neuen Verkehrswege mit Prognosewerten belegt und immissionsschutztechnisch betrachtet.

Insgesamt konnte für den Straßenverkehrslärm festgestellt werden, dass der zu berücksichtigende Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete am Tag (60 dB(A)) im Großteil des Gebietes eingehalten werden kann. Zu Überschreitungen des Orientierungswertes kommt es in einem etwa 40 bis 100 m breiten Streifen entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes. Weiterhin liegen Überschreitungen zu den Übergängen und Haltestellen der geplanten Straßenbahntrasse im Westen des Plangebiets vor. Dabei ist eine Überschreitung des Orientierungswertes nur innerhalb der Baugrenzen der Gebiete MU 2, MU 3, MU 4 und MU 12 zu erwarten.

In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete (50 dB(A)) bei Einwirkung aller Verkehrsemittenten und bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet um mindestens 2 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird im Plangebiet größtenteils flächig eingehalten. Überschreitungen liegen hier am östlichen, nördlichen sowie westlichen Rand des Plangebiets vor.

Die **Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms (Straße und Schiene)** wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm geprägt (tags und nachts) und somit von den Überschreitungen an den Fassaden in Richtung Münchener Straße und Ingolstädter Straße. Insgesamt können somit insbesondere in den Innenhöfen sowie im Gebietsinneren ruhige Bereiche erreicht werden. Auch bei der Beurteilung der Lärmsituation für verbundene Außenwohnbereiche und übrige Freibereiche kann festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte bis auf Bereiche in Richtung Ingolstädter Straße und Münchener Straße im Gebiet eingehalten werden.
Für die Bewertung der Freibereiche der geplanten Parkanlage zeigt sich, dass hier Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) prognostiziert werden. Auf einem Großteil der Freifläche, ab einem Abstand von ca. 150 m zum östlichen Randbereich des Plangebiets, sind Beurteilungspegel unter 55 dB(A) zu erwarten.

Im Gutachten zum Verkehrslärm wurden ebenfalls die Straßenverkehrswege im Bestand (Münchener Straße und Ingolstädter Straße) anhand von drei unterschiedlichen Prognosefällen betrachtet. Diese Betrachtung zeigt, dass für den Planfall (Aufsiedlung Modul II und Technische Universität) gegenüber der Nutzung des Südbahnhofs eine wesentliche Reduzierung des LKW-Verkehrs erreicht wird und der Beurteilungspegel deutlich reduziert werden kann. Hierdurch wird insbesondere auch für die Wohnbebauung östlich der Münchener Straße für den Planfall eine Verbesserung der schalltechnischen Situation gegenüber der früheren Nutzung des Südbahnhofs zu erwarten sein.

Gewerbelärm

Die verschiedenen bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Gebietes wurden bei der Betrachtung des Gewerbelärms berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Bahnnutzungen (mit DB-Railport, DB-Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle. Die einzelnen Geräuschemittenten mit den entsprechenden Emissionsansätzen sind im Gutachten detailliert dargelegt. Die relevanteste Lärmquelle für das Modul II aus Sicht des Gewerbe-/Anlagenlärms ist die Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße mit dazugehörigem Parkplatz.

Im Tagzeitraum zeigt die Immissionsprognose, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete in Höhe von 63 dB(A) sowie der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet flächendeckend eingehalten werden. Die höchsten Werte liegen dabei im Norden entlang der Ingolstädter Straße im Bereich der Gebiete MU 2 und MU 3 und erreichen einen maximalen Wert von 55 dB(A).

Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) auch weitestgehend eingehalten. Zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) kommt es ausschließlich im Norden entlang der Ingolstädter Straße in den Gebieten MU 2 und MU 3.

Sport- und Freizeitlärm

Innerhalb der neu geplanten Parkanlage sollen mehrere Sport- und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Dies umfasst an der Nordseite einen Spielplatz, an der Nordostecke einen Aktivspielplatz sowie im Südosten des Parks Aktivflächen mit einem Bolzplatz sowie drei Kleinspielfeldern.
Eine Geräuschvorbelastung für den Bereich Sport- und Freizeitlärm stellt sich im Sinne der 18. BImSchV nicht dar.
In der Betrachtung wurden als maßgebliche Immissionsorte die nächstgelegenen Immissionsorte des Moduls I, des Moduls II sowie des Moduls IV/Universität herangezogen.

Im Ergebnis stellt sich dar, dass im Tagzeitraum außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte innerhalb Modul II und Modul I eingehalten und im Modul IV/Universität um bis zu 4 dB überschritten. Dabei resultieren die Überschreitungen im Modul IV/Universität durch die direkt angrenzenden Kleinspielfelder. Für diese Spielfelder wurde dabei aber eine dauerhafte Vollauslastung angenommen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Zur Umsetzung und Realisierbarkeit der Planung und der damit verbundenen Nutzungen sind umfangreiche Bautätigkeiten erforderlich, durch welche Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen entstehen. Für diese Lärmemissionen während der Bautätigkeiten gelten gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen (AVV Baulärm). Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete zu befürchten.

Mit den zulässigen Abgrabungen im Plangebiet sind Bodeneingriffe mit zum Teil schweren Geräten zu erwarten. Weiterhin müssen die entfernten Materialien teilweise vom Standort durch LKW-Fahrten abtransportiert werden. Es ist somit temporär mit Lärmbelastungen durch Baustellenlärm und Baustellenverkehr zu rechnen. Auch für diese Baustelle müssen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Regelungen der AVV-Baulärm) eingehalten werden. Entsprechend ist auch hier der maximal zulässige Rahmen hinsichtlich der Emissionen definiert und diesbezüglich eine geordnete Flächensanierung mit möglichst geringem Störungspotenzial zu erwarten. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben muss im Rahmen der Baustellenüberwachung erfolgen.

Die Ab- und Anfuhr von Material fällt außerhalb der Baustellen im Bereich der öffentlichen Verkehrsstraßen nicht unter die AVV-Baulärm, sondern unter die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese Verkehre sind vorliegend im Norden über die Ingolstädter Straße oder direkt nach Osten an die Münchener Straße abwickelbar. Eine direkte Belastung von LKW-Fahrten in Folge der Abgrabungsmaßnahmen für Wohngebiete oder sonstige sensible Nutzungen ist grundsätzlich nicht gegeben, so dass hier von keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung durch Schwerlastverkehr auf öffentlichen Straßen ausgegangen werden kann. In Kap. 1.3 wird dargelegt, dass unter Betrachtung des erforderlichen bzw. anfallenden Materials eine maximale stündliche Belastung von zehn Sattelzügen im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) möglich sein kann. Die Verkehrszahlen wiesen in der Vergangenheit für den Bereich der Ingolstädter Straße eine DTV von 10.600 Kfz/24h sowie 636 Kfz/h auf. Der LKW-Anteil liegt hier bei 9 % am Tag, wodurch sich 57 LKW/h am Tag ergaben. Der Emissionspegel für die Tageszeit lag bei 63,5 dB(A). Dabei ist nun jedoch zu berücksichtigen, dass in diesen Verkehrszahlen noch wesentliche gewerbliche Verkehre der vorhandenen Bahn- und Gewerbenutzungen enthalten sind, welche über die Brunecker Straße nach Norden verliefen. Durch den Bau der südlichen Anbindung an die Münchener Straße verlaufen diese Verkehre aber nun nicht mehr über die Brunecker bzw. Ingolstädter Straße. Als worst-case-Betrachtung werden diese Verkehrszahlen aber nun weiterhin herangezogen. Würde man nun den anzunehmenden Zusatzverkehr von zehn Sattelzügen in Folge der Abgrabung zu den Verkehrszahlen ansetzen, wäre keine wesentliche Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Selbst im Falle der sehr unrealistischen Annahme einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens (auf insbesondere 114 LKW/h) wären mit der damit verbundenen Erhöhung des Emissionspegels um 3 dB noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für den Bereich der Münchener Straße (südlich der Ingolstädter Straße) ist die temporäre Mehrbelastung von zehn Sattelzügen pro Stunde, aufgrund der insgesamt sehr hohen Verkehrsmengen dieser Hauptverkehrsstraße, als vernachlässigbar anzusehen.

Insgesamt ist aus Lärmsicht eine geordnete Flächensanierung mit adäquatem Störungspotenzial der benachbarten Gebiete bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben realistisch und zu erwarten.

Das Vorsehen eines urbanen Gebietes mit wesentlichen Wohnanteilen im Plangebiet birgt mit der bestehenden lärmtechnischen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich Verkehrs- als auch Gewerbelärm. Durch beide Lärmarten liegen wesentliche Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsrichtwerten vor. Im Bereich Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkung und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignet und erforderlich, während im Bereich Gewerbelärm durch eine Nutzungszonierung mit dem Ausschluss von Wohnen bzw. mit Festsetzungen, welche die Entstehung maßgeblicher Immissionsorte verhindern (MU 2.1.1, MU 2.2.1, MU 3.1.1), reagiert wurde. Neben einer Nutzungszonierung im Plangebiet mit dem Ausschluss von Wohnen in verschiedenen Gebieten umfassen die Maßnahmen die Festsetzung von Grundrissgestaltung im Gebiet MU 12, die Festsetzung von Anforderungen zur Dämmung von Außenbauteilen, das Erfordernis von schallgedämmten Lüftungen, Anforderungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen sowie Anforderungen für eine schallabsorbierende Bauweise von Tiefgaragenzufahrten.

Die verschiedenen geprüften und verbindlich festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind detailliert in der Begründung zum BP Nr. 4652 im Kapitel I.4.7.2. und I.5.18. beschrieben. Insgesamt wird hier durch geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz sowie durch Nutzungszonierung ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Quartier erreicht werden können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind nur im Bereich des Sondergebietes, durch den hier zulässigen Einzelhandel, betriebsbedingte Lärmemissionen im Bereich Gewerbelärm zu erwarten. Ein solches Vorhaben muss sich dann im Rahmen der Baugenehmigung derart einfügen und vorgesehen werden, dass die maßgeblichen Immissionswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Wesentlichen Anwohner- und Anliegerverkehre zur erwarten. Mit diesen Verkehren sind unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse sowie der bestehenden Verkehrslärmsituation keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Bereich Sportanlagenlärm sind im Plangebiet nur die geplanten Sport- und Spielflächen im Park relevant. In Folge der Verortung im Park und durch entsprechende Einschränkungen zur Nutzbarkeit sind eventuelle nachteilige Auswirkungen jedoch vermeidbar. So können insbesondere durch eine eingeschränkte Nutzbarkeit der geplanten Kleinspielfelder (zeitliche Nutzungsvorgaben) eine potenzielle Überschreitung für den Bereich des Moduls Universität vermieden werden und die Immissionsrichtwerte entsprechend eingehalten werden.

Bei den geplanten Nutzungen im Plangebiet sind **erhebliche Beeinträchtigungen** durch Lärm zu erwarten, so dass insgesamt von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen ist. Diese Beeinträchtigungen werden allerdings durch ein verbindliches Regelungskonstrukt zum Lärmschutz derart gemindert, dass ein ausreichender Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Durch die vorgesehenen Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen kommt es temporär zu baubedingten Lärm- und Verkehrsbelastungen. Hier müssen die gesetzlichen Vorgaben im Zuge der Baustellenüberwachung eingehalten und bei Bedarf Maßnahmen und Regelungen (bspw. beim Einsatz von schwerem Gerät oder in der Baustellenorganisation) vorgesehen werden, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen entsteht. Eine wesentliche Verschlechterung der Lärmsituation durch die temporär erforderlichen An- und Abfahrten von Materialien ist für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

2.9.2 Schadstoffe (Luft)

Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen zu rechnen, da Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) in Nürnberg nach Datenlage der Stadt generell kein Problem im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV darstellt. Auch an der verkehrsbezogenen Luftmessstation des BayLfU (Von-der-Tann-Straße) liegen die gemessenen Werte für PM_{10} unter dem Jahresgrenzwert. Ebenso liegt die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes unter Berücksichtigung der Daten der Messstellen unter dem Grenzwert.

Die letzten Modellierungen für Luftschadstoffe der Stadt Nürnberg (vgl. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg. Wirkungsberechnungen, Juli 2018) mit dem Prognosejahr 2020 im Bereich der Ingolstädter Straße weisen für Stickstoffdioxid Konzentrationen unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV aus und auch für das übrige Plangebiet ist nicht mit Überschreitungen dieser Grenzwerte zu rechnen. Nur im direkten Einwirkbereich der Münchener Straße ist eine überdurchschnittliche Exposition gegenüber verkehrsbürtigen Schadstoffen gegeben. Durch die geplante Bebauung und den dabei vorgesehenen Abstandsflächen sind aber auch hier keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu prognostizieren.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden bzw. geplant, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Einwirkbereich eines Störfallbetriebes. Maßgeblichster Aspekt zur Luftreinhaltung sind im Gebiet zukünftig die hinzukommende MIV-Belastung durch die geplanten Nutzungen. Hierbei wird es zu einer Steigerung des Individualverkehrs im Vergleich zur Vergangenheit kommen. Durch eine gute ÖPNV-Anbindung sowie die Planung verschiedener Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) und eine attraktive Anbindung an das umliegende Fuß- und Radwegenetz soll der Anteil des Individualverkehrs reduziert werden. Im Vergleich zu den früheren gewerblichen Nutzungen werden nun im Plangebiet im Hinblick auf die Luftreinhaltung verträglichere Nutzungen (hinsichtlich anlagenbedingter Emissionen) vorgesehen.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Im Zuge der umfangreichen Bautätigkeiten zur Umsetzung und Realisierung der Planung und der damit verbundenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, etc.) kann es temporär zu einer verstärkten Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Durch die Abgrabungen ist temporär mit kleinräumigen Luftbelastungen durch Staub, etc. zu rechnen. Hierbei müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, um die Auswirkungen zu minimieren. Insbesondere darf hier keine erhebliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld entstehen. Hierbei sind diverse gesetzliche Vorgaben für Baustellen zu berücksichtigen und einzuhalten, was im Rahmen der Bauüberwachung zu gewährleisten ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Planung ist keine wesentliche, anlagenbedingte Luftbelastung im Plangebiet zu erwarten. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung der Menge des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, gerade auch durch die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen (insb. im SO-Gebiet). Demgegenüber wird aber eine optimierte Anbindung an den ÖPNV, die Planung verschiedener Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere innerhalb und parallel durch die neue Grünachse) sowie eine gute Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke lufthygienische Belastung für das Gebiet durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Plangebiet, an vereinzelten Tagen zu Überschreitungen der Zielwerte für Ozon kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Mit einer erheblichen Luftbelastung im Plangebiet oder durch die geplanten Nutzungen ist nicht zu rechnen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft sind demnach nicht erheblich.

Temporär ist während der Abgrabungen mit kleinräumigen Luftbelastungen zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorzusehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung verhindert wird.

2.9.3 Licht

Ausgangssituation

Das Gesamtgebiet liegt in einer urbanen Randlage, da es im Süden durch Bahntrassen und im Osten durch öffentliche Grünflächen begrenzt wird. Die angrenzende Bebauung ist als durchschnittlich verdichtete Bebauung einzustufen. Insgesamt liegt für das Gesamtgebiet hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen eine wesentliche Vorbelastung (Quellen: Rangierbahnhof, Bahn- und Gewerbenutzungen, Straßenbeleuchtung der umliegenden Straßenzüge) vor.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Eine nächtliche Bautätigkeit (auch im Kontext der Abgrabungen) ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich nicht darstellbar, so dass baubedingte Lichtemissionen daher nicht zu erwarten sind. Insgesamt ist somit baubedingt nicht mit wesentlichen Lichtemissionen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen sind zukünftig verschiedene Lichtimmissionen zu erwarten. Hierbei ist insbesondere die Straßenbeleuchtung der neuen Erschließungsstraßen anzuführen, so dass zukünftig innerhalb des gesamten (nördlichen) Plangebietes mit entsprechenden nächtlichen Lichtemissionen zu rechnen ist. Von den geplanten privaten Bauflächen gehen Lichtemissionen überwiegend durch die Innenraumbeleuchtung aus. Teilweise sind hier auch kleinere Beleuchtungsanlagen in Hof- und Innenbereichen grundsätzlich möglich und realistisch.

Außenbeleuchtungen im Geltungsbereich werden energieeffizient, maßvoll, warmweiß und abgeschirmt errichtet, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu vermeiden. Insbesondere Lampen mit hohem UV-Anteil sind zu vermeiden, da sie Insekten anlocken, die nach langem Umkreisen zu Grunde gehen können, und gleichzeitig bestimmte Fledermäuse (Gattungen Myotis, Barbastella) abschrecken. Es sind daher LED-Lampen mit einem emittierten Farbspektrum von mindestens 540 nm oder entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Beleuchtungstypen zu verwenden. Eine entsprechende Regelung in der Satzung des Bebauungsplans ist enthalten.

Insgesamt gesehen ist für das Prüfkriterium Licht durch die Planung und den damit verbundenen Nutzungen mit einer Steigerung der nächtlichen Lichtimmissionen zu rechnen. Durch den Einsatz von Beleuchtungstypen im öffentlichen Raum, welche aus Sicht des Artenschutzes geeignet sind, können die Auswirkungen dieser Emissionen in der Gesamtbetrachtung als **nicht erheblich** bewertet werden.

2.9.4 Wärme und Strahlung

Ausgangssituation
Wesentliche Verursacher von Strahlung sind insbesondere Mobilfunk-Sendeantennen. Die Bundesnetzagentur betreibt eine Datenbank, in welcher vorhandene Standorte aufgeführt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 befinden sich keine Mobilfunk-Sendeantennen. In der Umgebung befinden sich drei Standorte zwischen dem Plangebiet und der Katzwanger Straße im Westen sowie im Osten am Kreuzungsbereich Ingolstädter Straße / Münchener Straße. Sonstige relevante Quellen, von welchen ionisierende oder nicht ionisierende Strahlen ausgehen, sind nicht bekannt.

Die Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn wurden im Hinblick auf den Schutz von Personen für das Modul I (BP Nr. 4635) gutachterlich betrachtet (Müller-BBM, 2017). Für den Geltungsbereich ist aufgrund der Entfernung die U-Bahn nicht relevant. Von der geplanten Straßenbahnstrecke gehen elektromagnetische Felder aus und wirken auf das Plangebiet ein. Da das Bahnsystem mit Gleichspannung (750 V) betrieben werden würde, handelt es sich um Gleichfelder (beim elektrischen Feld) bzw. um sehr langsam veränderliche Felder (beim Magnetfeld).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) gibt zwar Grenzwerte für Gleichstromanlagen an, bezieht sich dabei aber ausdrücklich auf Anlagen mit Nennspannungen von 2000 Volt und mehr. Entsprechend können die hier zu beurteilenden Bahnanlagen danach nicht erfasst werden. Ersatzweise kann für eine Beurteilung die Europäische Ratsempfehlung 1999/519/EG verwendet werden, nach welcher Grenzwerte (ohne Einschränkung des Anwendungsbereichs) für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte genannt werden.

Relevante Emissionsquellen von Wärme sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

In der Gesamtbetrachtung ist die Vorbelastung des Plangebietes durch Strahlung und Wärme als nicht erheblich zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Wesentliche baubedingte Auswirkungen (auch im Kontext der Abgrabungen), durch welche relevante Emissionen von Wärme oder Strahlung entstehen, sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Von den im Umfeld befindlichen Mobilfunkantennen werden die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den geplanten Nutzungen entsprechend eingehalten, so dass hier keine relevanten Emissionen für die Nutzungen bestehen.

Gemäß der Untersuchung zur Einwirkung elektromagnetischer Felder (MBBM, 2017) liegen die höchsten in der Nähe einer Straßenbahnstrecke auftretenden elektrischen und magnetischen Felder (1 m Abstand vom Fahrbahndraht bei der elektrischen Feldstärke und unmittelbar an der Gleisoberfläche bei der magnetischen Flussdichte) bei einem Wert von 0,16 kV/m. Dieser Wert liegt sehr weit unterhalb der Grenzwerte der Europäischen Ratsempfehlung (1999/519/EG), welcher bei 25 kV/m liegt.

Insgesamt zeigt sich, dass die im Umfeld der geplanten Straßenbahntrasse zu erwartenden Werte sehr weit unterhalb der Grenzwerte liegen und gesundheitliche Risiken im Zusammenhang mit dieser nicht zu erwarten sind.

Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung zu erwarten.

Die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen von Strahlung und Wärme sind als **nicht erheblich** einzustufen.

2.9.5 Erschütterungen

Ausgangssituation
Im Bestand sind als wesentliche Quellen für Erschütterungen die U-Bahntrasse sowie die angrenzenden Bahnnutzungen anzuführen. Generell sind dabei die Auswirkungen in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall relevant. Zu diesem Thema wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung im Jahr 2017 (Müller-BBM) zum Bebauungsplan Nr. 4635 (Modul I) durchgeführt. Insgesamt legt diese Untersuchung dar, dass bei ungünstigen baudynamischen Parametern erst ab einem Abstand von 50 m nicht mehr mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Für ein Wohngebiet wären bis zu einer Entfernung von ca. 40 m Maßnahmen (bspw. durch die Verwendung gewisser Bauteil-/Estrichkombinationen) zur Reduzierung der Immissionen vorzusehen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 knapp 600 m von der U-Bahntrasse entfernt ist, sind somit keinerlei Auswirkungen durch die U-Bahntrasse auf das Plangebiet gegeben.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Im Zuge der Bautätigkeiten (umfasst auch die Abgrabungen) sind temporäre Erschütterungen zu erwarten, welche den gesetzlich zulässigen Rahmen (insbesondere die DIN 4150) nicht überschreiten dürfen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorgesehen, durch welche erhebliche Erschütterungen verursacht werden. Entsprechend sind hier erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten. Westlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 4652 angrenzend wird eine neue Straßenbahntrasse vorgesehen. Im Zuge der Planung dieser Trasse erfolgt eine Ausführung der Trasse in der Form, dass keine wesentlichen Erschütterungen für die angrenzenden Nutzungen entstehen.

Für das Plangebiet sind bau- und betriebsbedingt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** durch Erschütterungen zu erwarten.

2.10 Abfälle

Ausgangssituation
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig keine aktiven Nutzungen mehr vorhanden. In der Vergangenheit waren im Gebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen sowie verschiedene Bahnnutzungen angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen umfassten dabei auch Schrottplätze und Müllverwerter, so dass hier auch entsprechender Sondermüll in wesentlichem Umfang entstanden ist.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Für die geplanten Nutzungen sind umfangreiche Entfernungen von Auffüllungen nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Zur Entfernung dieser Auffüllungen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan Abgrabungen zugelassen, so dass diese Baufeldfreimachung bzw. Vorbereitung der zukünftigen Nutzungen erfolgen kann (vgl. hierzu auch Kap. 1.3, in welchem die erforderlichen Maßnahmen und der Umfang dargelegt werden). Im Rahmen dieser Abgrabungsmaßnahmen fällt auch Bodenmaterial an, welches nach Z0, Z1.1, Z1.2, Z2 bzw. >Z2 einzustufen ist. Dieses Material soll vor Ort aufbereitet (beprobt und deklariert), un- bzw. wenig belastetes Material wieder eingebaut und das verbleibende, nicht verwertbare Material ordnungsgemäß durch entsprechende Fachbetriebe entsorgt werden.

Bei Beachtung der betreffenden Vorgaben für die Abfallbehandlung sind die Auswirkungen durch die Erzeugung von Abfall aus dem Baubetrieb als gering einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Der Geltungsbereich wird zukünftig als Urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe, Erschließungsflächen, Sonderbaufläche (Einzelhandel und Wohnen) sowie Grünflächen (Erholung und Ausgleich) genutzt. Abfall fällt dabei in der Wohn- und Gewerbenutzung an und wird über den städtischen Entsorgungsbetrieb oder eigenverantwortlich entsorgt. Genauso verhält es sich mit den Müll- und Reststoffen, die im Rahmen der Straßenreinigung gewonnen werden.

Der anfallende Abfall (im wesentlichen Hausmüll in den üblichen Mengen pro Haushalt) wird ordnungsgemäß über den städtischen Entsorgungsdienst verwertet (Kompost, Altpapier, Kunststoffe/Gelber Sack, Restmüll). Insgesamt sind von den im Gebiet abzusehenden Nutzungen und Anlagen Abfälle in Art und Menge zu erwarten, durch deren Beseitigung und Verwertung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei Beachtung der betreffenden Vorgaben für die Abfallbehandlung, was insbesondere eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen durch Fachunternehmen umfasst, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen weder bau- noch betriebsbedingt zu erwarten.

2.11 Klima

Ausgangssituation

Klimaanpassung

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 629 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Grundcharakteristik des Nürnberger Klimas stark gewandelt. Dies umfasst eine Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur (die Station Nürnberg-Flughafen verzeichnet seit 1934 eine Temperaturzunahme von 1,7 °C) und eine veränderte Verteilung der Niederschlagsmengen (Tendenz zu einer leichten Abnahme der Jahresniederschlagssumme zeigt sich an den Nürnberger Messstellen). Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die mittlere globale Lufttemperatur weiter ansteigt. Für den Zeitraum 2021-2050 wird angenommen, dass sich die Anzahl der Sommertage (Tage mit Maximaltemperatur ≥ 25°C) und die Anzahl der heißen Tage (Tage mit Maximaltemperaturen ≥ 30°C) deutlich erhöhen. Regional wird es auch zu einer Ausdehnung sommerlicher Trockenperioden kommen. Weiterhin vermehren sich Starkregenereignisse und können in bebauten Bereichen zu lokalen Überschwemmungen führen, da große Wassermengen in kurzer Zeit abtransportiert werden müssen. Diese klimatischen Veränderungen haben verschiedene Wirkfolgen auf die menschliche Gesundheit, die Lufthygiene, die Freiräume und Grünflächen, den Wasserhaushalt sowie auf Energie, Infrastruktur, Verkehr und Tourismus.

Die im Naturraum häufigen Schwachwinde fördern Wetterlagen mit geringem Luftaustausch, was zu einer Steigerung von Belastungen (Schadstoffen und Staub) in der Stadt führt und insb. im Sommer zu unzureichender Zufuhr frischer Luft führt.

Bei der Neuplanung von Baugebieten sind die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen und geeignete Anpassungsmaßnahmen vorzusehen, auch auf nachfolgenden Planungsebenen sowie bei der konkreten Umsetzung. Zudem hat die vorgesehene Planung Auswirkungen auf das Lokalklima und erfordert auch daher Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel.

Klimaschutz

Im Plangebiet waren in der Vergangenheit verschiedene Gebäudealtbestände sowie Frei- und Verkehrsanlagen vorhanden. Diese stammten überwiegend aus einer Zeit, in welcher keine klimaschonenden Bauweisen oder klimamindernde Maßnahmen vorgesehen wurden. Wesentliche klimaschützende oder -schonende Beiträge (bspw. Verringerung des Energieverbrauchs) sind hier nicht gegeben.

Für das Plangebiet erfolgte 2014 (IB Hausladen GmbH) eine Untersuchung möglicher Energiepotentiale. Dabei wurden potentiell lokal abhängige als auch übergreifende Energieträger analysiert. Dies umfasste Fernwärme, Erdgas, Grundwasser, Oberflächennahe

Geothermie, Gewässernutzung, Solarenergie, Abwärmepotential Gewerbe, Abwärmepotential Abwasserkanal, Synergieeffekte Gewerbekühlung, Biomasse, Bioabfälle, Landschaftspflegeabfälle und Windpotential. Im Ergebnis stellte sich insbesondere eine mögliche Nutzung der Fernwärme durch Anschluss des Plangebietes an die bestehende Fernwärmetrasse im Bereich Ingolstädter Straße / westlich Münchener Straße als technisch realisierbar und energetisch sinnvoll dar. Dabei bietet der nachgewiesene Primärenergiefaktor der Fernwärme (0,00) hohes Potential zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung für die zukünftige Bebauung im Plangebiet.

Stadtklima

Als erste Bewertung der Ausgangssituation wurde das Stadtklimagutachten aus dem Jahr 2014 ausgewertet. Dieses stellt für das Plangebiet bei Betrachtung der Temperaturverteilung während einer austauscharmen Strahlungswetternacht überwiegend mittlere Temperaturfelder zwischen 18-20 °C dar. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet recht geringe Kaltluftproduktionsraten auf. So liegt hier die Hälfte der Gesamtfläche bei >8 – 11 m^3 pro m^2 und Stunde und die restlichen Bereiche bei nur < 5 m^3 pro m^2 und Stunde. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet überwiegend mäßig mit geringen Windgeschwindigkeiten. Es gelangen hier kleinvolumige Kalt- und Frischluftströme von Süden über die Bahngleise nach Norden sowie von Osten aus Richtung des Dutzendteiches ins Plangebiet.

Das o.g. Stadtklimagutachten beinhaltet eine Bewertung der Baupotentialflächen in einer Planungshinweiskarte. Danach werden weite Teile des Plangebietes als Flächen mit einer „weniger günstigen bioklimatischen Situation“ eingestuft. Grundsätzlich fällt laut Gutachten die Baupotentialfläche „Brunecker Straße“ hinsichtlich ihres klimaökologischen Konfliktpotentials in die Kategorie „zu prüfen“. Für die Fläche gilt die grundlegende Empfehlung, eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung möglichst unter Erhalt eines großen Grünanteils sowie unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung und Durchströmbarkeit zu planen.

Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße erfolgte 2017 eine erste klimaökologische Betrachtung. Diese wurde für das hier behandelte Plangebiet, insbesondere aufgrund der nun konkretisierten Planung, durch das klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 (2023) konkretisiert und aktualisiert. In diesem wurde eine mikroskalige Simulation der Klimaparameter durchgeführt. Eingangsdaten dabei waren u.a. die Landnutzung, die Topografie sowie die geplante Bebauung. Genauer analysiert wurden für das Gebiet die Lufttemperatur in der Nacht, das Kaltluftprozessgeschehen bei Nacht sowie die Wärmebelastung am Tag. Um auch mögliche Summationswirkungen der vorliegenden Planung mit der Entwicklung des südlich angrenzenden Universitätsmoduls zu untersuchen, wurde im Auftrag des Umweltamts der Stadt Nürnberg das „Klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 und Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth“ als s.g. Summationsgutachten erstellt (GEO-NET; Stand November 2023).

In dem Gutachten, welches das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4652 behandelt, wird als Ausgangszustand der zum Erstellungszeitpunkt 2023 bestehende Zustand (Brachflächen mit Sandflächen, ruderalisierenden Offenflächen und teilweise höherer Vegetation) herangezogen. In diesem Ausgangszustand weisen die Flächen im Plangebiet eine größtenteils bioklimatisch günstige Situation auf. Nachts kühlt die Fläche gut aus (mittlere nächtliche Temperatur von 14,5°C) und wird von Süden nach Norden von einem mäßig ausgeprägtem Kaltluftvolumenstrom überströmt. Die klimatische Belastung am Tag liegt für das Plangebiet im Mittel im Bereich einer mäßigen Wärmebelastung (PET von 34,0°C), wobei die Offenflächen stärkere Belastungen (> 32°C) aufweisen als mit größeren Baumgruppen bestandene Bereiche (< 27°C).

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch die erforderlichen Baustellen zur Errichtung der Hochbauten und zur Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. So kann es während der Bauzeit zeitweilig zu Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge kommen. Hierdurch ist eine punktuelle Verschlechterung der klimatischen Situation im Gebiet und der näheren Umgebung möglich, aufgrund der zeitlichen Begrenzung und generellen Maßnahmen, welche im Zuge von Baustellen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen, sind diese baubedingten Wirkungen jedoch als gering einzustufen.

Bei den erforderlichen Abgrabungsmaßnahmen verhält es sich ähnlich wie bei den sonstigen Baustellen. Auch hier kann es punktuell zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation kommen. Insgesamt ist, unter Berücksichtigung der Ausführungen im Kap. 1.3, jedoch absehbar, dass trotz der sehr großen Fläche, in welcher Auffüllungen ausgebaut werden müssen, ein recht überschaubarer Einsatz von Geräten erfolgt und auch hier Baustellenmaßnahmen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen. Insgesamt können auch die baubedingten Auswirkungen durch die Abgrabung für das Schutzgut Klima als gering eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Nutzung und Bebauung sind insbesondere auf lokaler Ebene zu betrachten, aber auch auf übergeordneter Ebene. Durch Umsetzung der Planung im Modul II, mit einem verdichteten urbanen Gebiet im Norden und einem großflächigen Stadtteilpark im Süden, sowie der angrenzenden Entwicklung des Universitätsstandortes bildet sich gemäß den Ergebnissen des Summationsgutachtens insgesamt eine bioklimatisch günstige Situation im Plangebiet aus; es kommt allerdings zu Veränderungen des lokalen Temperatur- und Windfeldes. Diese Veränderungen beschränken sich weitgehend auf die beiden Plangebiete und wirken sich lediglich in geringem Maß auf die umliegenden Bestandsgebiete aus.

Stadtweite Auswirkungen sind nicht absehbar. Von derartigen oder wesentlich stärkeren Veränderungen wäre jedoch auch im Falle der Nutzungsbeibehaltung auszugehen, da es hier dann ebenfalls zu einer intensiven Bebauung mit massiven Baukörpern und einer hohen Versiegelung kommen würde (vgl. Kap. 3 „(„Nullvariante“).

Das Strömungsgeschehen im Plangebiet wird durch die geplante Bebauung verändert, was sich auch kleinräumig auf benachbarte Areale auswirkt. Die geplanten Gebäude im Urbanen Gebiet und im Sonstigen Sondergebiet stellen ein Strömungshindernis dar und bremsen die Kaltluftversorgung aus dem Süden aus bzw. bringen diese zum Erliegen. Kaltluft innerhalb der Quartiere wird jedoch in den durchgrünten Bereichen gebildet. Im Vergleich zum Ausgangszustand führt die Planung zu einer Abnahme des Kaltluftvolumenstroms innerhalb des Plangebiets, wovon besonders der westliche Bereich und das anschließende Modul I betroffen sind. Zudem kommt es zu einer Veränderung des Strömungsgeschehens für das Bestandsgebiet nördlich des Modul II. Trotz der Verringerung bzw. Veränderung des Strömungsgeschehens ist aus gutachterlicher Sicht keine „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ zu erwarten, da die absolute Veränderung aufgrund des bereits relativ niedrigen Ausgangsniveaus gering ist.

Die sich durch die Entwicklung des Plangebiets ergebenden Temperaturveränderungen beschränken sich größtenteils auf dessen Flächen. Es wird zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturwerte im Vergleich zu den Werten der gegenwärtigen Brachfläche kommen. Die versiegelten Flächen und zusätzlichen Baukörper in den Baugebieten erwärmen

sich tagsüber stärker, speichern diese Wärme und geben sie bis in den Nachtstunden wieder ab. Der große geplante Park kühlt in den Nachtstunden gut aus. Tagsüber zeigt sich bezüglich der Temperaturen ein heterogeneres Bild. Die Wärmebelastung eines Menschen am Tag wird über den humanbiologischen Index PET dargestellt, wobei ein PET-Wert ab 35 C einer starken und ein PET ab 41 C einer extremen Wärmebelastung entspricht. Unversiegelte sowie insbesondere versiegelte Flächen haben im Planungszustand hohe PET-Werte, während die Schattenbereiche von Bäumen und Gebäuden geringere Werte (max. 33°C) aufweisen. Durch die neuen Schattenflächen sinkt der mittlere PET auf der Planfläche um 2,1 K auf 31,9 C. Insbesondere aufgrund der guten Baumausstattung im Park und der Durchgrünung der Baugebiete ergibt sich eine insgesamt gute bioklimatische Situation im Plangebiet.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen (insbesondere große Grün- und Freiflächenbereiche, Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen) vorgesehen, welche dazu führen, dass diese Bereiche zu den Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität zählen. Es werden somit verschiedene Maßnahmen vorgesehen, durch welche eine bioklimatische Verbesserung erreicht werden soll. Durch die vorgesehenen Grünflächen und straßenbegleitenden Grünstreifen (teilweise mit Versickerungsmulden) entstehen thermische Entlastungsgebiete als kühlende Klimaoasen im Plangebiet. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die verpflichtende Unterbringung der KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen wird darüber hinaus auch eine Mindestdurchgrünung innerhalb der Baugebiete erreicht, mit welcher eine Reduzierung der Wärmebelastung und geeignete Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Als klimatische Gestaltungselemente zur Reduzierung der Erwärmung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Freiraum sind als Klimaanpassungsmaßnahmen Gehölzpflanzungen in den Straßenräumen, im zentralen öffentlichen Stadtpark sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Durch die geplanten Nutzungen ist in Bezug auf die Energieversorgung für die Gebäudenutzung (Wärme, Klimatisierung, Strom) von einer Erhöhung der CO_2-Belastung auszugehen. Entsprechend den Untersuchungen der Energiepotentiale vor Ort ist für das Plangebiet eine vollständige Versorgung durch Fernwärme und somit ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz vorgesehen. Weiterhin ist durch die Zulässigkeit von Solar-Anlagen im Plangebiet ein gewisser Eigenanteil bei der Bedarfsdeckung an elektrischer Energie bzw. Wärme zu erwarten.
Durch die geplante, gute ÖPNV-Anbindung mit der Erweiterung der Straßenbahnlinie, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Begrenzung der zulässigen privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze soll eine Reduktion der verkehrsbedingten CO_2-Belastung erreicht werden.

Durch die Planung sind für das Schutzgut Klima insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten. Im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag sind Maßnahmen verbindlich festgesetzt bzw. geregelt, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen und die günstige bioklimatische Situation im Plangebiet erhalten.

Aufgrund der temporären Situation, welche durch die Abgrabungen hergestellt wird, sind diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.12 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Gesamtgebietes (die heutige Brunecker Straße stellt eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jh. dar) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Überprägung beim Bau der Bahnanlagen ist die Wahrscheinlichkeit für eventuelle Funde jedoch recht gering.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten (dies umfasst insbesondere die zulässigen Abgrabungen) 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

Erhebliche Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes sind nicht zu erwarten.

2.13 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.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Nutzungsverteilung auf dem ehemaligen Südbahnhof-Areal bestand viele Jahre mit relativen geringen Veränderungen: während die ehemalige Bahnnutzung vollständig aufgegeben wurde, fand danach eine relativ ungeordnete gewerbliche Nutzung auf einem großen Teil des Geländes statt (Druckerei, Schrotthändler, Recyclingbetriebe, Autologistiker, Lagerplätze, etc.).

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre diese Nutzungsverteilung vermutlich auch in Zukunft über einen längeren Zeitraum im Wesentlichen beibehalten worden. Diese einzelnen Nutzungen hätten tendenziell nach Möglichkeiten zu jeweiligen Erweiterungen gesucht. Die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen wäre aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Gebietes zulässig und als sehr wahrscheinlich einzuschätzen.

Nicht erfolgt wäre bei Nichtdurchführung der Planung der bereits begonnene Prozess des Rückbaus funktionslos gewordener Gebäude und Flächen, die begonnene Beseitigung von Altlasten bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen (wobei einzelne Sanierungsmaßnahmen vermutlich auch weiterhin stattfinden würden) und insgesamt die geordnete städtebauliche Neuordnung des Geländes. Bedeutende innerstädtische Flächenpotentiale für Wohn- und weitere Nutzungen sowie zur Anlage neuer öffentlicher Grünflächen würden ungehoben bleiben.

In Bezug auf die Umweltbelange wäre im Wesentlichen in Teilbereichen eine Beibehaltung der vorhandenen Vorbelastungen der Schutzgüter Boden und Wasser, aber auch der brachgefallenen Flächen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten. Diese besitzen derzeit eine hohe ökologische Bedeutung, insbesondere aufgrund relativ geringer Störungen oder Beeinträchtigungen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde dieser Status-quo erstmal beibehalten werden und hätte zunächst positive Auswirkungen für die o.g. Schutzgüter. Es wäre dann aber, wie oben bereits angeführt, eine Bebauung möglich und sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus ist bereits ein starkes Voranschreiten der Sukzession feststellbar, wodurch sich die besonders seltenen und wertvollen Vegetationsstrukturen verkleinern. Durch die Sukzession verkleinert sich langfristig auch der Lebensraum der vorkommenden Offenlandarten.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung sowie Landschaftsbild wären eine Nichtdurchführung der Planung und eine dann realistische umfangreiche gewerbliche Weiter-nutzung des Gebietes als negativ zu bewerten.

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

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sollten bei der weiteren Planung bzw. deren Umsetzung berücksichtigt werden (die Maßnahmen bzw. die Liste gilt es auf den nachfolgenden Planungsebenen zu ergänzen bzw. zu präzisieren).

(nachteilige) Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgüter / Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Reduzierung der Grundwasserkontamination	• Abtrag oberflächennaher schadstoffbelasteter Auffüllungsschichten	1 (Vr)	Boden, Wasser, Mensch	Zeichnerische, textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
Erhöhung der Grundwasserneubildung (Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt)	• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Versickerung vor Ort (in Mulden, Grünflächen und durch intensive Dachbegrünung)	2 (Vr)	Wasser, Boden	Erschließungsplanung / Städtebaulicher Vertrag
Reduktion des Oberflächenabflusses im Gebiet			Wasser, Boden	
Zunahme der Verdunstung im Plangebiet			Wasser, Klima, Luft	
Verlust von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG	• Ausgleich durch Neuschaffung von Sandmagerrasen auf externer Ausgleichsfläche	3 (A)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Städtebaulicher Vertrag
Verlust von Waldflächen i.S.d. BayWaldG	• Ausgleich durch Erstaufforstung auf externer Ausgleichsfläche	4 (A)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Städtebaulicher Vertrag
Weitgehender Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere	• Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen (V1, saP)	5 (Vm)	(Fläche), Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Zeichnerische, textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen (V2, saP)	6 (Vm)	Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt, Landschaft	Zeichnerische, textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen (V11, saP)	7 (Vm)	(Fläche,) Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Zeichnerische, textliche Festsetzung
	• Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen (CEF2, saP)	8 (A)	Tiere, Biol. Vielfalt	Städtebaulicher Vertrag
	• Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden (CEF3 / V19, saP)	9 (Vm)	Tiere, Biol. Vielfalt	Städtebaulicher Vertrag, Sicherung V19 durch Festsetzung im BP 4635

(nachteilige) Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgüter / Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Weitgehender Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere	• Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs (FCS1, saP)	10 (A)	Tiere, Biol. Vielfalt	Städtebaulicher Vertrag
	• Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung (V4, saP)	11 (Vm)	Tiere	Bundesgesetzliche Vorgabe
Tötung von Einzelindividuen streng und besonders geschützter Tierarten	• Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen (V5, saP)	12 (Vm)	Tiere	Städtebaulicher Vertrag
	• Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden (V6, saP)	13 (Vm)	Tiere	Städtebaulicher Vertrag
	• Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien (V7, saP)	14 (Vm)	Tiere	Städtebaulicher Vertrag
	• Verhinderung der Wiederbesiedelung des Baufelds durch Reptilien (V8, saP)	15 (Vm)	Tiere	Städtebaulicher Vertrag
	• Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums (V16, saP)	17 (Vm, Vr)	Tiere, Biol. Vielfalt	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden (V17, saP)	18 (Vm, Vr)	Tiere, Biol. Vielfalt	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung (V12, saP)	19 (Vm)	Tiere, Biol. Vielfalt	Zeichnerische, textliche Festsetzung
Zerschneidung und Fragmentierung von Lebensräumen	• Extensive oder intensive Dachbegrünung zur Drosselung und Versickerung des Niederschlagswassers als Klimaanpassungsmaßnahme (Kühleffekte durch Verdunstung)	21 (Vr)	Boden, Wasser, Pflanzen, Klima	Textliche Festsetzung
Gleichbleibender, mittlerer Versiegelungsgrad im Plangebiet	• Verwendung von versickerungsfähigen Belägen	22 (Vr)	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Grünordnerische Maßnahmen in den Bauflächen, z.B. intensive Durchgrünung der Straßenräume	23 (A)	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch, Klima	Zeichnerische, textliche Festsetzung

(nachteilige) Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgüter / Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Lärmeinwirkungen von innen und außen auf das Gebiet aus verschiedenen Quellen (Gewerbe, Straße und Schiene)	• Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach gutachterlichen Empfehlungen (insb. Grundrisslösungen, Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels)	24 (Vm)	Mensch	Zeichnerische, textliche Festsetzung
	• Neuschaffung des zweiten Abschnitts einer umfangreichen Grünfläche in der Achse Hasenbuck – Dutzendteichgelände (u.a. mit Spielflächen)	25 (Vr)	Mensch, Erholung, Landschaft	Zeichnerische, textliche Festsetzung
Schaffung von Erholungsfunktionen im Plangebiet	• Schaffung von neuen (möglichst beschatteten) Wegeverbindungen zum Lückenschluss des übergeordneten Netzes	26	Mensch, Luft, Klima	Zeichnerische Festsetzung, Erschließungsplanung
Verbesserung der Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege)	• Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen (V11, saP)	27 (Vr)	Mensch, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Pflanzen, Tiere	Zeichnerische, textliche Festsetzung
Erhalt der günstigen stadtklimatischen Situation sowie Klimaanpassungsmaßnahmen	• fußläufige Erreichbarkeit von Grün-/Freiflächen für alle Bewohner	28 (Vr)	Mensch, Klima	Zeichnerische, textliche Festsetzung
	• Schaffung von unterschiedlichen, klimatisch wirksamen Freiflächen	29 (Vr)	Mensch, Klima	Zeichnerische, textliche Festsetzung, Parkplanung
	bewegtes Wasser	30 (Vr)	Mensch, Klima	Parkplanung
	• Beschattung von Hof- und Straßenräumen, Spielbereichen und Süd- und Südwestfassaden durch klimaangepasste Baumpflanzungen	31 (Vr)	Mensch, Klima	Zeichnerische, textliche Festsetzung
	• Verschattung insb. der Fassaden in Süd- und SW-Ausrichtung mit Verschattungselementen	32 (Vr)	Mensch, Klima	-
	• Beachtung der Baukörperstellung zur Gewährleistung der Durchlüftung	33 (Vr)	Klima	Zeichnerische Festsetzungen

(nachteilige) Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung	(vorgeschlagene) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgüter / Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Erhalt der günstigen stadtklimatischen Situation sowie Klimaanpassungsmaßnahmen	• Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten	34 (Vr)	Klima	Zeichnerische Festsetzungen
	• Beachtung der Gebäudeausrichtung und Sicherung von Abstandsflächen	35 (Vr)	Klima	Zeichnerische, textliche Festsetzung
	• Vorsehen von extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung sowie von Fassadenbegrünung	36 (Vr)	Klima	Textliche Festsetzung
Verschärfung der stadtklimatischen Situation (u.a. Erhöhung der CO_2-Belastung)	• Vorsehen einer Energieversorgung mit sehr niedrigem Primärenergiefaktor (Anschluss an das Fernwärmenetz)	37 (Vr)	(Luft), Klima	Städtebaulicher Vertrag
	• (anteilige) Nutzung erneuerbarer Energien	38 (Vr)	(Luft), Klima	Vorgaben des GEG im Neubau
	• Realisierung eines attraktiven ÖPNV-Angebots	39 (Vr)	Mensch, Klima	Paralleles Planfeststellungsverfahren zur Fortführung der Straßenbahntrasse
	• Reduzierung der MIV-Stellplätze (öffentlich und privat)	40 (Vr)	Klima, Luft, Lärm	Textliche Festsetzung, Erschließungsplanung

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen

Eine Vielzahl der aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen). Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist, sind die Maßnahmen als möglichst zu realisierende Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Objekt-/Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind die Verwendung heller Farben für Oberflächen- und Fassadenmaterialien (Albedo-Effekt), außenliegende Verschattungs- bzw. Sonnenschutzelemente an den geplanten Gebäuden, Schatten-/Wasserplätze in der zentralen öffentlichen Grünfläche (v.a. bei Spiel-, Sitz-, Aufenthaltsbereichen), die Beschattung von ÖPNV-Haltestellen sowie Trinkwasserbrunnen im öffentlichen Raum und Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden zu nennen.

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind Biotope der Stadtbiotopkartierung sowie gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mit Altlasten und Kampfmitteln belastete Konversionsfläche (vgl. Kap. 2.2 Boden), welche jahrzehntelang als Bahnbetriebsfläche und gewerblich genutzt wurde.

Das Gebiet war durch entsprechende bauliche Anlagen (v.a. Schienenanlagen, Gebäude, Lagerflächen, Straßenflächen) geprägt und sehr stark versiegelt bzw. bebaut. Die in Kap. 2.1 zum Schutzgut Fläche enthaltenen Abbildungen 2 und 3 zeigen anhand von historischen Luftbildern den Zustand der Fläche um 1990 und im Jahr 2005. Die Abbildung 4, enthalten in Kap. 2.2, stellt eine Auswertung zum Versiegelungsgrad im Jahr 2005 dar: die rosa Flächen markieren damals bestehende Gebäude und vollversiegelte Freiflächen. Sie umfassten rund 65% des Geltungsbereichs. In dieser Auswertung nicht mit einbezogen sind die Gleisanlagen, die insbesondere im zentral gelegenen Bereich des Güterumschlagplatzes sowie entlang eines von Süd nach Nord verlaufenden Gleisstrangs große Flächen einnahmen. Werden diese in die Versiegelung miteingerechnet, waren rund 80% des Geltungsbereichs zum damaligen Zeitpunkt versiegelt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg waren die Flächen des Geltungsbereichs des BP Nr. 4652 bis zur FNP-Änderung Nr. 8b als gewerbliche Bauflächen und Verkehrsflächen / Bahnanlagen dargestellt. Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in Gewerbegebieten (GE) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung anzusetzen. Der Orientierungswert zur GRZ in einem GE war also weitgehend erreicht.

Im Jahr 2004 wurde für den ehemaligen Südbahnhof eine Rahmenvereinbarung über die geplante Entwicklung unterzeichnet. In Folge dessen begann im Jahr 2005 der schrittweise Rückbau von Bahnanlagen, Gebäuden und weiteren baulichen Nutzungen zur Vorbereitung der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die bisher letzten Rückbauten im Gebiet fanden 2022/2023 statt.

Seitens des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg wurde für den Umgriff des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4600 eine Abgrenzung von planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich vorgenommen. Diese Einschätzung wurde bei einer erneuten Prüfung 2024 nochmals bestätigt. Dabei wurde der Geltungsbereich des BP Nr. 4652 vollständig als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB bewertet, was sich aus der dichten Bebauung und Versiegelung zu Beginn des Konversionsprozesses sowie deren Nach- bzw. Auswirkungen begründet (vgl. Begründung zum BP Nr. 4656, Kap. I.3.2). Zudem gab es fortlaufend bestehende Wiedernutzungsbestrebungen bei gleichzeitiger Vorbereitung einer erneuten Nutzung bspw. durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Bodensanierung.



Abb. 5: Lage des Geltungsbereichs des BP Nr. 4652 im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB (Luftbild Stand 2005: Bay. Vermessungsverwaltung, Planzeichnung: WGF Landschaft; Inhaltliche Bearbeitung: Stadt Nürnberg – Stadtplanungsamt)

Aufgrund der Einstufung des Geltungsbereichs als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB sind dort Vorhaben zulässig, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine bauliche Wiedernutzung der Flächen ist also – unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB – auch heute planungsrechtlich zulässig, wobei die früher bereits vorhandene bauliche Dichte bzw. die daraus planungsrechtlich resultierende zulässige Bebauung zur Orientierung heran zu ziehen sind.

In Hinblick auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich daraus die folgende Einschätzung:

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beides trifft auf den vorliegenden Fall zu:

Zum Zeitpunkt der Planungsentscheidung im Jahr 2004 war gemäß der damaligen Darstellung im FNP eine Nutzung als Gewerbe- und Verkehrsflächen zulässig. Die in Abb. 2 und 3 abgebildete damalige Nutzung entspricht dem. Folglich war zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits ein Eingriff erfolgt. Im Geltungsbereich sind über den heutigen Bestand hinaus auch diejenigen früheren baulichen Nutzungen als bereits erfolgte Eingriffe zu werten, die in den Jahren nach 2004 zur Vorbereitung der Entwicklung des komplexen Gebietes zurückgebaut wurden.

In den im BP Nr. 4652 festgesetzten Baugebieten (urbane Gebiete, Sondergebiet Wohnen und Nahversorgung) wird eine GRZ von 0,8 in der Regel nicht überschritten. Nur im MU 5 wird abweichend eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Rund 7,46 ha, und damit ca. 42% der Fläche des Geltungsbereichs, werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Weitere nicht versiegelte Flächen entstehen als Verkehrsbegleitgrün im Straßenraum und auf den nicht bebauten Grundstücksflächen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Durchschnitt über den gesamten Geltungsbereich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 45-50 % zu rechnen. Im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Bebauung vor Beginn des Rückbaus 2005 wird der Geltungsbereich eine reduzierte Versiegelung aufweisen und insgesamt signifikant mehr Grünflächen aufweisen. Es erfolgt damit insgesamt keine über das Maß des bereits erfolgten bzw. zulässigen Eingriffs hinausgehende Baurechtschaffung.

Eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Planung hat ungeachtet dessen auf die Vermeidung und Minderung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu zielen.

Die vorstehende Tabelle 3 (S. 57ff.) beinhaltet die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen, welche bei der Planung beachtet wurden bzw. bei deren Umsetzung zu berücksichtigen sind.

Waldflächen:
Innerhalb des Geltungsbereichs gehen rund 10.800 m² Wald im Sinne des Waldgesetzes verloren. Zum Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs eine flächengleiche Ersatzaufforstung. Im Kap. 4.3 wird dieser Sachverhalt ausführlich dargestellt.

§ 30 BNatSchG – Biotope
In Bezug auf die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope gilt: Handlungen, die zu einer Zerstörung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art 23 Abs. 1 BayNatSchG). Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Für ein Bebauungsplanverfahren gilt die Regelung des § 30 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG, wonach auf Antrag der Gemeinde von der Naturschutzbehörde über die Ausnahme entschieden werden kann. Sollte ein Eingriff in gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope bereits vor Rechtsverbindlichkeit des B-Plans erforderlich werden, ist hierfür eine gesonderte Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Voraussetzung hierfür ist die Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen. Hieraus erwächst die Verpflichtung, für die geschützten Magerrasen einen flächengleichen und funktional gleichartigen bzw. -wertigen Ausgleich zu schaffen.

§ 30 BNatSchG – Biotope bestehen im Geltungsbereich mit einer Flächengröße von 3.711 m² und sind als folgende Ausprägungen zu unterscheiden: Einerseits bestehen etablierte Sandmagerrasen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4652, die mit einer langjährigen Reifungszeit entstanden sind. Andererseits bestehen junge, initiale Stadien, die sich kurzfristig innerhalb von bis zu 5 Jahren auf den kürzlich rückgebauten Gleisflächen in Modul II entwickelt haben. Diese spontanen Besiedelungen entstehen ohne gezielte Maßnahmen von alleine auf offenen Sandflächen.

Verlust und Ausgleich von gesetzlich geschützten Biotopen

Eingriffsfläche, Anlage 3		
Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bestandsaufnahme, Stand 2021	*Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung*	*Flächengröße*
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	GL00BK Sandmagerrasen	0,14 ha
9.3c Initiale Silbergrasflur	GL00BK Sandmagerrasen	0,23 ha
Summe		0,37 ha
Ausgleichsmaßnahme § 30 BNatSchG Sandmagerrasen, Fl.Nr. 882, Gmkg. Fernabrünst, Gde. Großhabersdorf (vgl. Anlage 7)		
Ausgangszustand	*Zielzustand*	*Flächengröße*
Intensiv genutzte Wiese	GL00BK Sandmagerrasen	0,70 ha

Ein vollständiger Ausgleich für die im Geltungsbereich unvermeidlichen Verluste von § 30 BNatSchG-Biotopen erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs durch die Neuanlage von Sandmagerrasen im Umfang von 7.083 m² auf dem Flurstück Nr. 882, Gemarkung Fernabrünst, Gemeinde Großhabersdorf (vgl. Anlage 7). Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die seit mehreren Jahren bereits als Grünland ohne mineralische Düngung bewirtschaftet wird. Im Status quo ist sie noch als Intensivgrünland mit einem Dominanzbestand aus Glatthafer zu charakterisieren. Zur Herstellung des Sandmagerrasens wird die Fläche tiefgepflügt, um den humosen Oberboden nach unten und die anstehenden Sande an die Oberfläche zu schaffen. Danach wird ein Saatbeet vorbereitet und Sandmagerrasen (gebietsheimisches Saatgut oder Saatgutübertragung) angesät. Ab dann erfolgt ein ein- bis zweischüriges Mahdregime (ggf. mit zusätzlich erforderlicher Aushagerungsmahd) mit Abfuhr des Mahdgutes.

Gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 4652 erfolgt die Umsetzung sowie die Kontrolle der Maßnahme durch die Flächenagentur der Stadt Nürnberg (in Abstimmung mit der UNB der Stadt Nürnberg und der UNB des Landkreises Fürth), die dingliche Sicherung des Flurstücks erfolgt durch einen Grundbucheintrag.
Durch den Flächenüberhang der Ausgleichsfläche gegenüber der Eingriffsfläche wird sichergestellt, dass ein flächengleicher Ausgleich der geschützten Biotopstrukturen erfolgen kann, auch wenn sich dieser nicht auf der gesamten Ausgleichsfläche einstellen sollte.

Funktionale Aspekte des Ausgleichs

Für eine sachgerechte planerische Entscheidung ist auch eine funktionale Betrachtung der entstehenden Lebensraumverluste erforderlich. Hierzu erfolgt nachfolgend für wesentliche Biotoptypen ein Vergleich der Flächenanteile im Bestand und in der Planung.

In Bezug auf die naturschutzfachlich besonders wertvollen, gesetzlich geschützten Biotope ist ein flächengleicher Ausgleich im Plangebiet nicht möglich, sondern erfolgt auf externen Flächen.

Mit Blick auf die gehölzdominierten Biotoptypen ist festzustellen, dass der im Modul II vorhandene Baumbestand großflächig verloren geht. Im Osten des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen und im Zentrum drei Einzelbäume zum Erhalt vorgesehen. Im Straßenraum und im Park ist die Pflanzung von über 450 standortgerechten Bäumen vorgesehen, wodurch allerdings erst langfristig ein Ausgleich für die Verluste geschaffen werden kann.

Auch in funktionaler Betrachtung kann festgestellt werden, dass die durch die Planung ausgelösten Ausgleichsbedarfe zum Teil innerhalb des Plangebiets kompensiert werden können. Nicht im Plangebiet auszugleichende Bedarfe können auf geeigneten externen Flächen abgedeckt werden.



Abb. 6: Übersichtslageplan zur Ausgleichsmaßnahme Sandmagerrasen (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen der Planung auf Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten geprüft und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

- V1 Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- V2 Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen
- *V3 - im B-Plan 4652 nicht relevant -*
- V4 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung
- V5 Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen
- V6 Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden
- V7 Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien
- V8 Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien
- V9 - *im B-Plan 4652 nicht relevant -*
- V10 - *im B-Plan 4652 nicht relevant -*
- V11 Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen
- V12 Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung
- V13 - *im B-Plan 4652 nicht relevant –*
- V14 – *entfallen -*
- V15 - *im B-Plan 4652 nicht relevant -*
- V16 Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
- V17 Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V18 Umweltbaubegleitung
- V19 - *im B-Plan 4652 nicht relevant -*

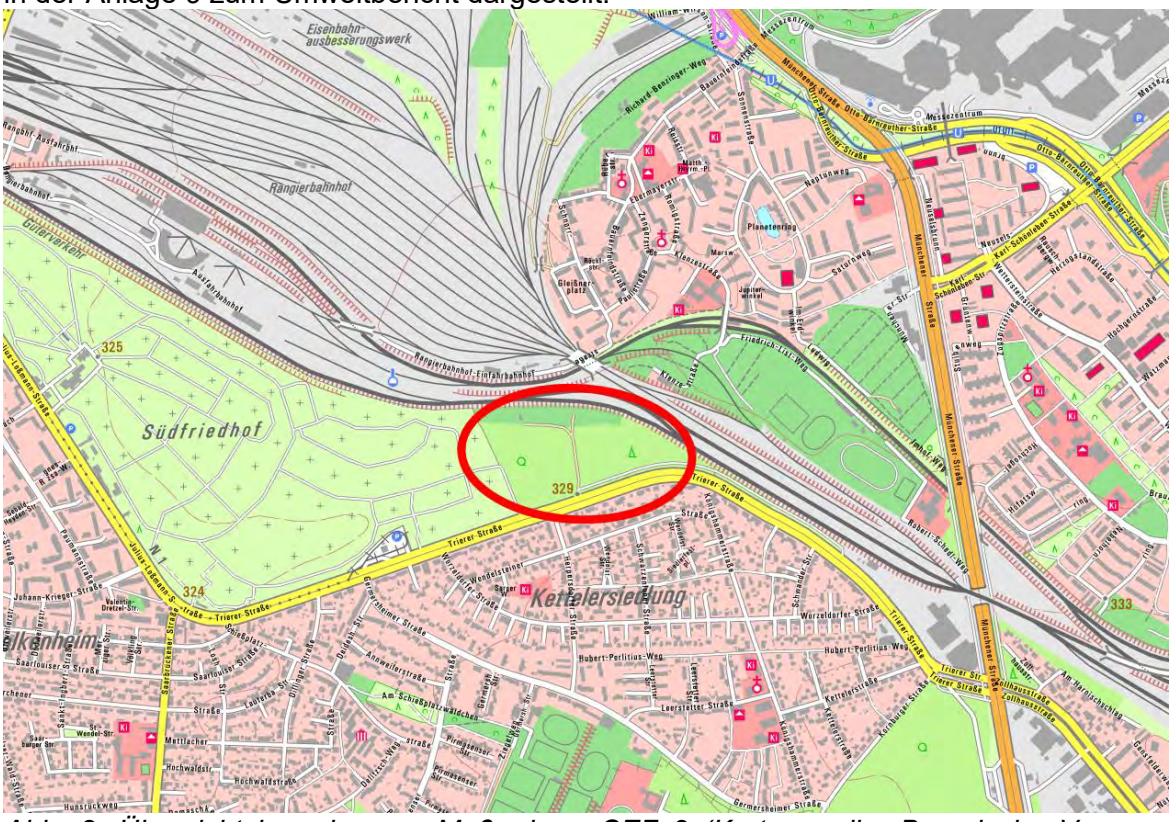
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) werden vor Baufeldfreimachung bzw. vor Durchführung artenschutzrelevanter Eingriffsmaßnahmen folgende Maßnahmen erforderlich:

- CEF 1 - *im B-Plan 4652 nicht relevant -*
- CEF 2 Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen
- CEF 3 Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden

Diese Maßnahmen müssen so rechtzeitig ergriffen werden, dass ihre Wirksamkeit vor Beginn der Baufeldfreimachung nachweisbar gegeben ist.

CEF 2:
Zum Ausgleich des Verlusts von voraussichtlich 14 Habitatbäumen durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des BP Nr. 4652 werden 42 Ersatzhabitate (28 Fledermausflachkästen und 14 Vogelnistkästen) im räumlichen Zusammenhang geschaffen. Innerhalb des neuen Stadtteils Lichtenreuth sind die Möglichkeiten eines Ausgleichs erschöpft. Die Maßnahme CEF 2 erfolgt auf einer Waldfläche, die sich im Besitz des Freistaats Bayern befindet, von den Bayerischen Staatsforsten (BaySF) bewirtschaftet wird und östlich des Nürnberger Südfriedhofs (Flurstück Nr. 547/0, Gemarkung Gibitzenhof) liegt. Die Maßnahme dient der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Baumhöhlen brütenden Vogelarten sowie in Baumhöhlen und -spalten lebenden Fledermausarten.

Die Lage der Maßnahme CEF 2 sind im nachfolgenden Übersichtslageplan und im Detail in der Anlage 9 zum Umweltbericht dargestellt.


Eisenbahn-
ausbesserungswerk
Rangierbahnhof
Südfriedhof
Kerpenerstraße
Trierer Straße
Kerpenerstraße
Trierer Straße
Messezentrum
Ottostraße
Münchener Straße
Münchener Straße
Trierer Straße
Trierer Straße
Trierer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 wurden bei den Erfassungen im Jahr 2015 keine Zauneidechsen nachgewiesen. Bei den Nacherhebungen im Jahr 2020 wurden Nachweise der Art in Modul II erbracht, vgl. Abbildung in Anlage 5.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen im Geltungsbereich Lebensstätten der Art großflächig überbaut. Bei der Zauneidechse, eine Tierart des Anhang IV der FFH- RL, werden durch die bauleitplanerische Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse (vgl. auch saP zum BP Nr. 4652):

Da der ehemalige Südbahnhof an der Brunecker Straße die größte städtebauliche Entwicklungsfläche im Nürnberger Stadtgebiet darstellt, liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art vor. Insbesondere soll hier in Nürnberg dringend notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Verwirklichung des Vorhabens resultieren aus dem städtebaulichen Erfordernis einer Entwicklung der Fläche. Der ehemalige Südbahnhof stellt die größte städtebauliche Entwicklungsfläche im Nürnberger Stadtgebiet dar. Die große zusammenhängende Brachfläche soll zu einem neuen Stadtteil entwickelt werden, welcher neuen Wohnraum für mehrere tausend Bewohner, Arbeitsplätze sowie mit der Technischen Universität Nürnberg eine bedeutende Bildungseinrichtung schafft. Der bestehende Druck auf verbleibende Entwicklungsflächen ist groß, da der Bedarf, insbesondere an Wohnraum in der Stadt bzw. der Metropolregion, steigt. Das geplante Entwicklungsgebiet folgt der gesetzlichen Vorschrift des BauGB § 1 a, Ziff. 2: „*zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*“. Darüber hinaus schafft der neue Stadtteil Grün- und Freiflächen sowie Einzelhandel, Dienstleistungs- und weiteres Gewerbe für Bewohner über den Geltungsbereich hinaus.

Zum Planungskonzept bestehen keine zumutbaren Alternativen. Mit Durchführung einer FCS-Maßnahme führt das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand der Arten verschlechtert sich durch das geplante Vorhaben nicht. Zudem liegen keine ermessensrelevanten Gründe gem. Art. 40 BayVwVfG vor, die gegen die Erteilung einer Ausnahme sprechen.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor. Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erfolgte durch einen Bescheid der Regierung von Mittelfranken am 29.11.2022.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereichs von B-Plan Nr. 4652 eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs

Die externe FCS-Maßnahme wird auf einer Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert und auf Basis vertraglicher Vereinbarungen vom Flächeneigentümer bewirtschaftet.

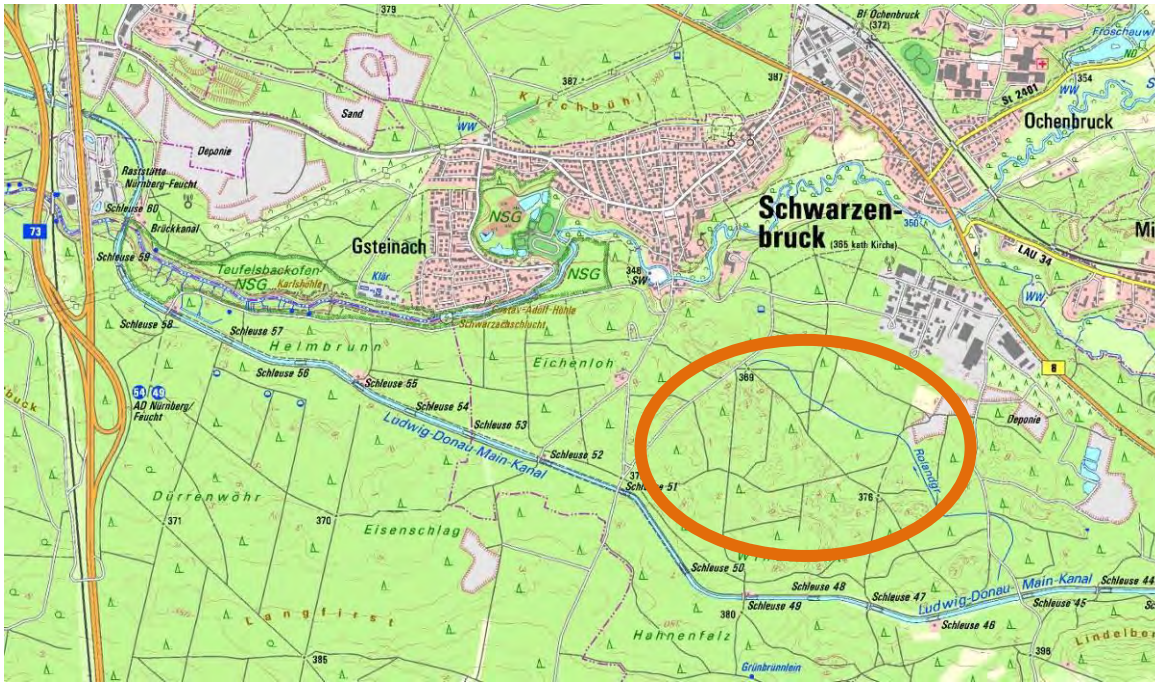


Abb. 7: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 (Quelle: Bayernatlas der Bay. Vermessungsverwaltung)

Die Maßnahmenfläche liegt im Dürrenhembacher Wald, einem großen, zusammenhängenden Waldgebiet. Die Fläche wird im Süden vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, im Nordosten von der B 8 und im Norden vom Ort Schwarzenbruck begrenzt. Innerhalb eines großflächigen Waldgebiets liegt ein Teilbereich, für den bereits ein Grünordnungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck besteht.

Die Maßnahmenfläche umfasste zunächst eine Größe von 20,87 ha, die in den Jahren 2018 und 2019 entwickelt wurden (Phase 1).

Nach erfolgter Abstimmung mit Unterer und Höherer Naturschutzbehörde sowie dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim wurde im November 2019 eine erste Erweiterung von 6,36 ha im Süden vereinbart. Die Erweiterungsfläche wurde im Winter 2019/2020 entwickelt (Phase 2).

In den Jahren 2019 und 2020 wurden bereits größere Teile der ursprünglichen Projektfläche mit Tieren belegt (Abfang aus den Bereichen Modul I, Teilflächen Nord und Süd, sog. Kümmelberg und Erschließungsstraße Süd = Dr.-Luise-Herzberg-Straße). Im Jahr 2021 erfolgte der Abfang aus Modul I, Teilfläche Mitte. Die dort abgefangenen Tiere wurden noch in die ursprüngliche FCS-Fläche und teilweise auch in die südliche Teilfläche (Phase 2) umgesiedelt. Beim Abfang des Jahres 2021 blieben die Individuenzahlen deutlich hinter denen des Jahres 2020 zurück.

Nach Abschluss des Abfangs 2021 (Modul I, Teilbereich Mitte), steht in der Erweiterungsfläche im Süden noch ein großer Teil der Kapazität zur Verfügung, der noch nicht mit Zauneidechsen besetzt ist, vgl. Bericht zur Umsetzung der Zauneidechsen im Jahr 2021 (ifanos planung, Stand 13.05.2022). Im Jahr 2022 fand kein Abfang statt.

Für die Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4652 (Modul II) werden die noch freien Kapazitäten der Fläche der Phase 2 im Süden genutzt und zusätzlich eine zweite Erweiterungsfläche (Phase 3) im Westen angelegt, vgl. Maßnahmenkonzept „Zweite Erweiterung der externen Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der

Gemeinde Schwarzenbruck“ (WGF Landschaft GmbH, Stand 28.10.2022). Diese ist 3,0 ha groß. Somit ist sichergestellt, dass zum Ausgleich des im Modul II entstehenden Lebensraumverlusts (rund 4,74 ha) ein mehr als gleich großer Ersatzlebensraum für die Art zur Verfügung steht.

Eine Plandarstellung der Maßnahmenflächen enthält Anlage 10.

Auf der FCS-Fläche wurden zur Förderung der Zauneidechse der Beschirmungsgrad reduziert, dichter Kiefernaufwuchs entfernt, offene Bodenstrukturen hergestellt und Strukturanreicherungen, z.B. durch Totholz, vorgenommen. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 4652 geregelt (Näheres siehe saP).

Auf Basis der o.e. artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Mittelfranken wurde im Jahr 2023 auf Teilflächen des Geltungsbereichs mit dem Abfang und der Umsiedelung von Zauneidechsen begonnen. Im Jahr 2024 wurden Abfang und Umsiedlung weitergeführt.

Die gesamte Maßnahme FCS 1 in Schwarzenbruck wird durch ein Monitoring begleitet. Das Monitoring dauert ebenso lange wie der Pflegezeitraum und endet im Jahr 2042. Die bisherigen Ergebnisse legen nahe, dass sich eine angemessene Zauneidechsenpopulation auf den Flächen im Schwarzenbrucker Forst etabliert hat und die Maßnahme erfolgreich ist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde den oben beschriebenen Erweiterungen des ursprünglichen Flächenumgriffs (Phase 1) von Seiten der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde sowie des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim zugestimmt. Diese ersten positiven Ergebnisse sind durch das geplante Langzeitmonitoring noch zu validieren.

Besonders geschützte Arten

Im Geltungsbereich wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „*streng geschützt*“ sind erfasst. Die *besonders geschützten Arten* nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind nicht Bestandteil der speziellen artschutzrechtlichen Prüfung in Bayern. Hintergrund dafür ist § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG, der regelt, dass „*Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens*“ bei „*anderen besonders geschützten Arten“* keine Verstöße gegen das Zugriffsverbot (§ 44 Abs.1 BNatSchG) darstellen.

Da die unten aufgeführten Arten stadtbedeutend sind bzw. der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4652 eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Art im Stadtgebiet hat, werden die potenziellen Beeinträchtigungen der Maßnahme im Folgenden für diese im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten beschrieben und bewertet.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	Beschreibung der Art/ Bewertung der Auswirkungen
Heuschrecken				
Blauflügelige Sandschrecke	***Sphingonotus caerulans***	2	1	Ansprüche: Die Art besiedelt vegetationsarme Flächen mit einer maximalen Pflanzendeckung von 10%. Bei fortschreitender Sukzession verschwindet die Art sehr schnell. Bestand: Die Art wurde in mittlerer Individuendichte auf Flächen junger Sukzessionsstadien bzw. schütter bewachsener Flächen nachgewiesen. Sie wurde auf zwei Flächen im Geltungsbereich des B-Plans erfasst: Mittig im Westen und Osten des Modul II.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	Beschreibung der Art/ Bewertung der Auswirkungen
Blauflügelige Ödlandschrecke	***Oedipoda caerulescens***		2	Ansprüche: Die Art besiedelt in Mittelfranken vor allem offene Magerrasen mit einem Vegetationsdeckungsanteil zwischen 30% und 60%. Während sich die erwachsenen Tiere auf trockenen, vegetationsfreien Böden aufhalten, sind die Larven vermehrt in der Vegetation anzutreffen. Bestand: Die Art konnte 2020 in hoher Individuendichte im Bereich des Modul II nachgewiesen werden. Sie wurde sowohl im Nordosten als auch auf südöstlichen Flächen erfasst werden. Es handelt sich zumeist um Brachflächen mit offenen Bodenstellen.
Bewertung der Auswirkungen der Planung Durch die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4652 entfallen die lokal bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o. g. Heuschreckenarten und können vor Ort nicht ausgeglichen werden. In der im B-Plan Nr. 4635 (Modul I) festgesetzten Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ im Süden des Gesamtgebiets Brunecker Straße bestehen ortsnah geeignete Lebensräume mit vergleichbarer Habitatausstattung, in welche die Arten abwandern können. Analog zu dem Vorgehen in Modul I, werden beim Abfang der Zauneidechsen (vgl. Kap. 4.2) auch Heuschrecken auf die als Zauneidechsenlebensraum geschaffenen Flächen in Schwarzenbruck verbracht und somit auch für die Insekten ein neuer Lebensraum erschlossen. Der lokale Bestand dieser Arten erfährt signifikante, nachteilige Auswirkungen durch den flächigen Lebensraumverlust. Die Maßnahmen helfen aber, den regionalen Bestand dieser Arten zu erhalten und zu unterstützen. Dies gilt ebenso für weitere Heuschrecken, welche nicht in der BArtSchV genannt sind, wie Gestreifte Zartschrecke (*Leptophyes albovittata*), Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) und Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*).				

Tabelle 10: Besonders geschützte und weitere artenschutzrelevante Tierarten

4.3 Waldrecht

Im Jahr 2013 wurde der ehemalige Südbahnhof durch WGF Landschaft, Nürnberg, gemeinsam mit dem damaligen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth, Abteilung Forsten, begangen, um den Bestand der Flächen zu kartieren, welche als Waldflächen gemäß Bayerischem Waldgesetz (BayWaldG) einzustufen sind. Im Ergebnis wurden im gesamten Gelände acht Flächen als Wald gemäß BayWaldG identifiziert; diese liegen in den zentralen sowie den westlichen und südlichen Bereichen des Gesamtgebietes Brunecker Straße.

Aufgrund des langen, seitdem vergangenen Zeitraums war eine Aktualisierung der Bestandserfassung erforderlich. Im Januar 2021 erfolgte zur Bewertung der Waldeigenschaft eine Ortsbesichtigung durch das heute zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim.

Demnach besteht östlich der Brunecker Straße eine Waldfläche von rund 12.540 m². Der Großteil der Waldfläche (ca. 10.800 m²) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4652 im Bereich des geplanten Parks (vgl. Anlage 6). Rund 1.740 m² liegen im Bereich der angrenzenden Tramtrasse. Der Wald besteht überwiegend aus Birke mit Beteiligung der Baumarten Eiche, Pappel und Ahorn. Er ist flächig geschlossen und weist ein Wald-innenklima auf. Der heutige Waldbestand stockt auf einer Fläche, die in der Vergangenheit bebaut war. Nach Abbruch der früheren Gebäude ist der Birkenbestand durch natürliche Sukzession entstanden.

Der Erhalt dieses Waldbestands und seine Integration in den geplanten Stadtteilpark wurden im Zuge der Planung geprüft. Allerdings befinden sich unterhalb des Wäldchens im Boden massive Bodenbelastungen (Zuordnungswert > Z2 nach LAGA), die bis in größere Tiefen reichen. Auch an der Geländeoberfläche liegen Bodenbelastungen vor, die die einschlägigen Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes in Hinblick auf eine Nutzung als öffentliche Grünfläche übersteigen. Aus diesen Gründen wurde die Entscheidung getroffen, die vorhandene Waldfläche nicht zu erhalten, sondern eine flächengleiche Waldfläche auf externer Fläche neu anzulegen.

Nach den Zielen des Regionalplans (Region 7) soll der Wald im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen grundsätzlich erhalten und auf dessen Mehrung hingewirkt werden. Auch nach den Zielen des Waldfunktionsplans für die Region Nürnberg soll Wald im Verdichtungsraum erhalten werden.

Da der Erhalt aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist, sieht die Planung eine Beseitigung der Waldflächen vor, dies stellt eine Rodung nach Art. 9 BayWaldG dar. Das zuständige AELF Fürth-Uffenheim fordert aus waldrechtlicher Sicht mit Bezugnahme auf Art. 9 Abs. 5 BayWaldG eine flächengleiche Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen, welche innerhalb von max. 3 Jahren erfolgen soll. Diese ist beim zuständigen AELF anzuzeigen.

Zum Ausgleich des Waldverlustes erfolgt in der Gemeinde Marloffstein (Fl.-Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg) eine Ersatzaufforstung auf 11.000 m².

Die für die Aufforstung vorgesehene Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg, Gemeinde Marloffstein, befindet sich aktuell in Ackernutzung. Der Eigentümer plant auf weiteren Teilflächen des Grundstücks bereits für andere Vorhabenträger und Bebauungspläne Aufforstungen.

Der Eigentümer forstet die Fläche als naturnahen Eichen-Hainbuchenwald auf.

Die Erstaufforstung erfolgt durch den Flächeneigentümer, die Genehmigung zur Erstaufforstung liegt dem Eigentümer bereits vor. Umsetzungskontrolle und Abnahme der Maßnahme liegen in der Verantwortung des AELF Fürth-Uffenheim. Die dingliche Sicherung erfolgt durch einen Grundbucheintrag.
Die Lage der Ersatzaufforstung ist im nachfolgenden Übersichtslageplan und im Detail in der Anlage 8 zum Umweltbericht dargestellt.

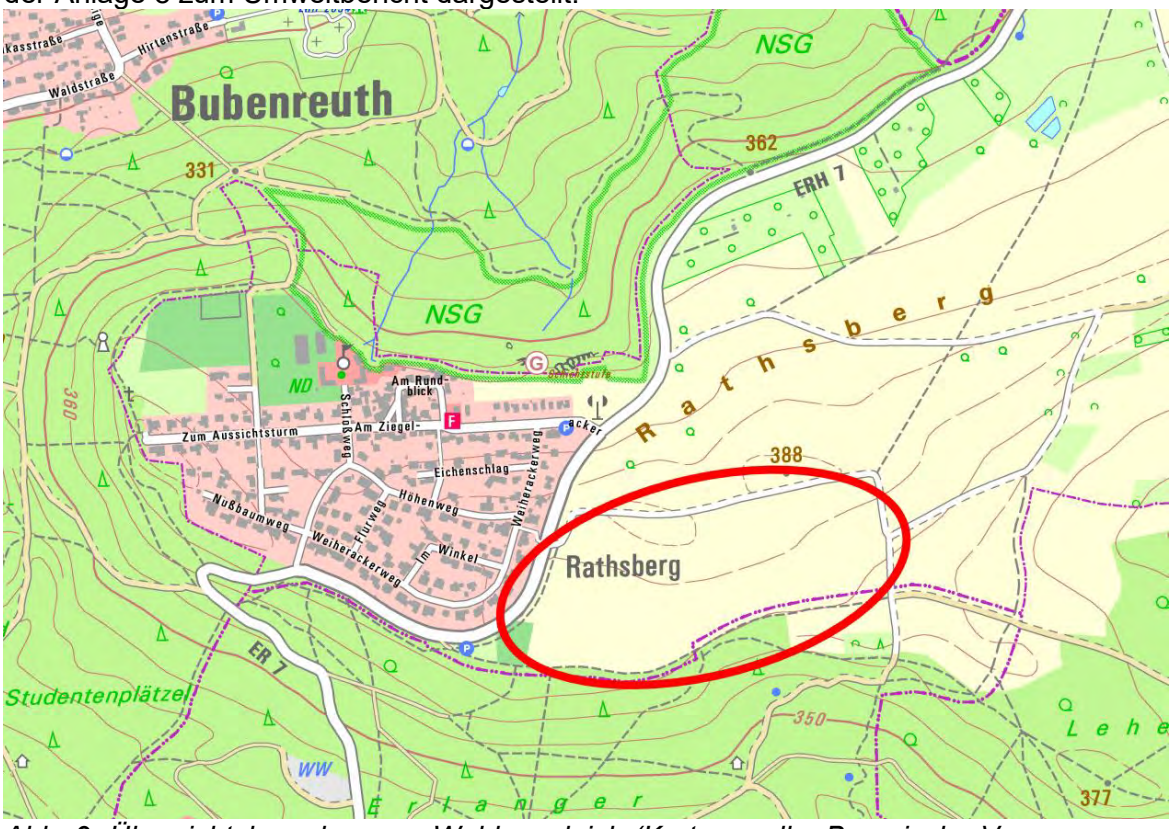


Abb. 9: Übersichtslageplan zum Waldausgleich (Kartenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Bei der Betrachtung von Walderhalt bzw. -verlust zu beachten ist auch der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: durch die Wiedernutzung einer ca. 90 ha großen minder- bzw. ungenutzten Fläche im Stadtgebiet wird ein Wachstum der Stadt in die umliegenden Bannwaldflächen des Reichswaldes verhindert und ein Verlust von großen, zusammenhängenden Waldflächen vermieden werden.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Die Randbereiche des Vogelschutzgebiets liegen im Osten und im Süden jeweils über 2 km vom Plangebiet entfernt. Die im Nürnberger Reichswald vorkommenden Wald-Lebensraumtypen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Vorgenanntes trifft ebenso für das nächstgelegene FFH-Gebiet, das Gebiet DE 6532-372 „Tiergarten Nürnberg mit Schmausenbuck“ zu.

6. Geprüfte Alternativen

Im Vorfeld des B-Planverfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb für das Gesamtgebiet durchgeführt, welcher bereits 12 Entwürfe bzw. Planungsalternativen umfasste. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist der vorliegende Siegerentwurf, welcher einstimmig beschlossen wurde. Dieser Entwurf sah dann wiederum zwei Planungsalternativen für das Plangebiet (entweder Wohn- oder Gewerbenutzung für Modul IV) vor, welche jedoch nicht den Teilbereich des BP Nr. 4652 betreffen.

Im Laufe der Fortentwicklung des Wettbewerbssiegerentwurfs wurden verschiedene Anpassungen an der Planung vorgenommen, welche nun dem BP Nr. 4652 zu Grunde gelegt werden:

- Im Zuge der Konkretisierung der Planungsziele für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird für Modul II ein urban gemischtes Quartier mit einem wesentlichen Wohnanteil vorgesehen. Nach dem Wettbewerbsergebnis war Modul II ursprünglich als Gewerbemodul geplant.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der Münchener Straße auf gesamter Länge durch ein Abrücken der geplanten Baufelder nach Westen.
- Ähnlich wie in Modul I wurden auch im Modul II die Straßen nördlich des Parks in den östlichen und westlichen Randbereichen vom MIV abgehängt, so dass in diesen Bereichen nur noch Fuß- und Radverkehr vorhanden ist. Hierdurch soll der MIV-Verkehr entlang des Parks reduziert und eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.
- Die Straßenräume und die damit verbundenen Straßenquerschnitte wurden an die Mindestanforderungen aus verkehrlicher und grünordnerischer Sicht angepasst. Hierdurch kann eine Mindestpflanzqualität für die Bäume erreicht und sichergestellt werden.
- Als zweite öffentliche Grünfläche wird eine Grünanlage nördlich des MU 11 festgesetzt, die von drei bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Alt-Eichen geprägt sein wird. Es handelt sich um die markantesten Bäume des gesamten ehemaligen

Südbahnhofs. Ihre Erhaltenswürdigkeit und Standfestigkeit sind gutachterlich nachgewiesen. Zu Gunsten ihres Erhalts wurde die ursprünglich geplante städtebauliche Figur modifiziert. Die geplante Bebauung wird so weit von den Bäumen Abstand einhalten, dass der dauerhafte Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann.

- Für die Gestaltung des öffentlichen Parks wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft. Eine Variante, die den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Sandmagerrasen und eine waldrechtliche Ersatzaufforstung zum Ausgleich von Wald innerhalb des Parks vorsah, wurde verworfen, um den Raum möglichst intensiv für die Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können und ausreichend Raum für die Anlage von Spiel-, Sportflächen einschließlich eines betreuten Aktivspielplatzes zu entwickeln. Auch aufgrund des zu erwartenden erheblichen Nutzungsdrucks auf diese Grünflächen (durch Bewohner und künftig auch Studenten) wurde entschieden, den Park primär der Erholungs- und Freizeitfunktion zu widmen.
- Es wurde ebenfalls geprüft, ob es möglich ist, in größerem Umfang Baumbestand innerhalb des Parks zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Hierzu wurden mit Gutachtern mögliche technische Verfahren zum Detektieren und zur Entfernung von Kampfmitteln in Wurzelbereichen von Bäumen diskutiert. Im Ergebnis zeigte sich, dass bei den hier vorliegenden Ausgangsbedingungen die Beseitigung von Bodenbelastungen und die Herstellung von Kampfmittelfreiheit innerhalb der jeweiligen Kronentraufbereiche nicht möglich sind. Deshalb ist der Erhalt weiterer, weniger markanter Bäume und Gehölzbestände im Park nicht realisierbar. Durch umfangreiche Baumpflanzungen wird dennoch eine starke Durchgrünung des Parks erreicht werden.
- Der Übergang und Anschluss an das südliche Universitätsareal (vormals Modul IV) im BP Nr. 4656 wurde im Zuge der fortlaufenden und parallelen Planung im BP Nr. 4652 durch eine/n angepassten Verlauf und Lage des hier verlaufenden Radweges und der südlichen Parkkante berücksichtigt.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg in Zusammenarbeit mit WGF Landschaft, Nürnberg erstellt. 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 empfohlen (Kapitel 4).

Folgende Informationsquellen wurden für die vorliegende Fassung herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

Planungsgrundlagen

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ (2024)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg Südost“ (2015)

Schutzgut Boden:

- M+P Ingenieursgesellschaft, Zusammenfassendes Gutachten Sanierungen und Handlungsempfehlungen Areal Nürnberg Südbahnhof, Dezember 2013
- M+P Ingenieursgesellschaft, Historisch--genetische Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (HgR-KM), BV Nürnberg Südbahnhof, Oktober 2013
- campus Ingenieurgesellschaft mbH, Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung (IBB 12 000 099; Stand: 06.12.2016)
- campus Ingenieurgesellschaft mbH, Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Teilbereich „Abtretungsflächen“ (IBB 12000099; Stand: 05.10.2017)

Schutzgut Wasser:

- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten zur Versickerung , (G13420; Juli 2013)
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Zusatz zum Gutachten zur Versickerung g13420, (Stellungnahme 13420-05; 20.01.2014)
- Grundwasserberichte 2011/2017/2023 (Stadt Nürnberg)

Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt:

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Vegetationskundliche und faunistische Erhebungen auf dem Rangierbahnhof – Umweltamt Stadt Nürnberg (2002 bis 2005)
- Historische Luftbilder der Jahre 2002, 2005, 2006 und 2014 – Umweltamt Stadt Nürnberg

- Waldfunktionskarte für den Landkreis Nürnberger Land und die Stadt Nürnberg
- Ergebnisse der vegetationskundlichen Bestandsaufnahme 2015 / Aktualisierung 2019 Modul II (WGF Landschaft und ifanos Concept&Planung, Februar 2021)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4635 (WGF Landschaft, 09.08.2018)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 4652 (WGF Landschaft, 30.10.2024)
- Faunistische Untersuchungen Brunecker Straße Nachkartierung 2019/20 im Bereich Modul II, Fachberichte Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Nachtkerzenschwärmer (ifanos planung, Oktober 2020)
- Nürnberg Lichtenreuth, Baufeldfreimachung Modul 1 und 2, Untersuchung abzubrechender Gebäude am ehemaligen Südbahnhof auf Fledermaus-Winter- und Zwischenquartiere (Büro für ökologische Studien, WGF Landschaft, März 2021)
- Höhlenbaumkartierung im Bereich Modul II (ifanos planung mit WGF Landschaft, März 2022)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck (WGF Landschaft, Nürnberg, 09.08.2018)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck – Monitoringbericht 2021 zur Umsetzung der Zauneidechsen im Faber-Castell°schen forst bei Schwarzenbruck (ifanos planung, Nürnberg, 05.04.2022).
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck – Bericht zur Umsetzung der Zauneidechsen im Faber-Castell´schen Forst bei Schwarzenbruck im Jahr 2021 (ifanos planung, Nürnberg, 13.05.2022)
- WGF Landschaft GmbH: Zweite Erweiterung der externen Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck – Maßnahmenbeschreibung und Monitoring; Stand: 28.10.2022.
- Gutachten zur Verkehrssicherheit des Baumbestands im B-Plangebiet 4652 Lichtenreuth in Nürnberg, Ingolstädter Straße (Brudi & Partner TreeConsult, 09.05.2022)
- Bebauungsplan 4652 „Ingolstädter Straße“: Maßnahmenkonzepte Ausgleich Wald und Sandmagerrasen (Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit, Juni 2024)
- Qualifizierter Baumbestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ (WGF Landschaft, Dezember 2023)

Schutzgut Emissionen:

- Müller-BBM GmbH – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4652, Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm sowie zu den Sport- und Freizeitanlagen, Stand: 26. Januar 2024, Bericht Nr. M154002/12
- Müller-BBM GmbH – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4652, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Stand: 18. Januar 2024, Bericht Nr. M154002/11
- Müller-BBM GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. M139877/01, (Datum: 10.11.2017)
- Müller-BBM GmbH: Einwirkung elektromagnetischer Felder von U-Bahn und Straßenbahn, Bericht-Nr. M125192/18, (Datum: 03.11.2017)
- Müller-BBM GmbH: Schallimmissionsmessungen im Umfeld des Rangierbahnhofs, Bericht-Nr. M125192/17, (Datum: 06.11.2017)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. Juli 2023.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (26. August 1998; zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) (zuletzt geändert: 03.07.2024)

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) (zuletzt geändert: 04.11.2020)
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19: Ausgabe 2019
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d BImSchG, 18.08.2024

Schutzgut Luft

- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg. Wirkungsberechnungen (Juli 2018)

Schutzgut Klima

- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH – Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 in Nürnberg Lichtenreuth, 15.09.2023
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten Summation Bebauungspläne Nr. 4652 und Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth, 01.11.2023
- Ingenieurbüro Hausladen GmbH: Potentialanalyse für den städtebaulichen Wettbewerb auf dem Areal der Aurelis Real Estate GmbH in Nürnberg (Untersuchung der Energieträgerpotentiale), 16.06.2014.
- Handbuch Klimaanpassung – Bausteine für die Nürnberger Anpassungsstrategie, August 2012
- Klimaschutzfahrplan 2020-2030 der Stadt Nürnberg, Juli 2020
- Hitzeaktionsplan Stadt Nürnberg, 2022

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Denkmalviewer Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 05.07.2016 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4600

Kenntnislücken:
Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluft wurden im Plangebiet vor mehr als 10 Jahren durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z. B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel, geänderte Umfeldnutzung) heute nur noch eingeschränkt benutzbar.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB 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)[9]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zur Grünordnung wie z.B. Begrünung von Tiefgaragen und Anlage von Dachbegrünung, die positive Wirkungen in Hinblick auf Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen besitzen.

Im Rahmen der Arbeiten zum Bodenmanagement ist durch gutachterliche Überwachung sicherzustellen, dass die vorhandenen Bodenbelastungen ordnungsgemäß beseitigt werden. Ein Kampfmittelsachverständiger hat die Arbeiten zu begleiten, um die Arbeitssicherheit während der Durchführung der Arbeiten sicherzustellen und für eine sachgerechte Bergung und Entsorgung von Kampfmitteln zu sorgen. Ebenfalls durch gutachterliche Überwachung ist die fachgerechte Herstellung und Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen sicherzustellen.

In Bezug auf die externe Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung von Sandmagerrasen ist folgendes Monitoring vorgesehen, das durch die Stadt Nürnberg durchgeführt wird:

Das Monitoring hat ab erfolgreicher Herstellung der Ausgleichsfläche zu beginnen. Wie die Herstellung erfolgt ist, ist in einem Monitoringbericht festzuhalten.
In den ersten 10 Jahren ist alle 2 Jahre ein Monitoringbericht über die Fläche zu erstellen. Der Bericht hat Angaben zum Zustand der Fläche und zu den Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels zu enthalten. Der Bericht ist unaufgefordert spätestens am Ende des jeweiligen Berichtsjahres einzureichen.
Nach Ablauf der 10 Jahre oder bei erfolgreicher Entwicklung der Sandmagerrasenflächen können die Zeitintervalle nach fachlicher Beurteilung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde größer gefasst werden oder ggf. ganz entfallen. Das Monitoring endet spätestens nach 25 Jahren.
Zusätzlicher Hinweis: Die Ausgleichsfläche muss auch nach Beendigung des Monitorings zur Verfügung stehen und unterhalten werden, solange der Eingriff wirkt, d.h. die Beseitigung des ursprünglichen Biotopes vorliegt.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und in diesem Umweltbericht ist ein umfangreiches Konzept von natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen vorgesehen; im städtebaulichen Vertrag wird die Durchführung dieses Monitorings durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf eines Monitorings, das sich über einen langen Zeitraum erstreckt: bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung in Modul II ist die Herstellung der Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen zu überwachen. Die Entwicklung dieser Flächen und die Funktionalität der Maßnahmen bedürfen einer wiederkehrenden Überwachung über einen Zeitraum von 20 Jahren. Während der Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten in Modul II ist im Zuge

[9] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

einer Umweltbaubegleitung die Durchführung bzw. Beachtung weiterer Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Der Erfolg der externen FCS-Maßnahmen in Schwarzenbruck wird bereits in einem laufenden Monitoringverfahren durch die Stadt Nürnberg überwacht. Die Erweiterungsflächen (Phase 3) werden in das Monitoring einbezogen. Zum weiteren Verlauf des Monitorings wurde in Abstimmung mit Unterer und Höherer Naturschutzbehörde am 24.10.2024 vereinbart:

Durchführung von Begehungen im Turnus von 3 Jahren mit folgenden Aufgaben

- Beobachtung der Entwicklung der Flächen und der Meiler,
- überblicksartige Beobachtung zum Vorkommen der Zauneidechse (ohne Einhaltung von Methodenstandards)
- Ableitung von Pflegehinweisen (z.B. bezüglich Kiefern-Naturverjüngung und Spätblühender Traubenkirsche)
- Beobachtung des Zustands der Meiler (Verrottung des Holzes, Auswirkung auf Lebensraumstruktur)

Einmalig im Jahr 2029 erfolgt eine systematische Erhebung zum Vorkommen der Zauneidechse zur Abschätzung der Population.

Das Monitoring endet mit dem Ende des Pflegezeitraums (2039 bzw. 2042).

Im Zuge des Monitorings erfolgt auch die Ausarbeitung eines Konzepts zum Risikomanagement. Hierin werden Wirkungspfade benannt, von denen möglicherweise eine Gefährdung des angestrebten Erfolgs ausgehen können, z.B. ungenügende Strukturausstattung des Lebensraums, unzureichendes Nahrungsangebot, zu hoher Druck durch Fraßfeinde (z.B. Wildschweine) und mögliche Gegenmaßnahmen beschrieben (z.B. Verbesserung der Strukturausstattung, Förderung des Nahrungsangebots durch Maßnahmen zur Vegetationsentwicklung, Schutz vor Fraßfeinden etwa durch verstärkte Jagd auf Wildschweine.

Bisher liegen Monitoringberichte aus den Jahren 2020 bis 2023 vor. Diese belegen, dass die angelegten Strukturen sich weitgehend zufriedenstellend entwickelt haben. „*Die Nachweise der Zauneidechse lassen den Schluss zu, dass die Umsetzungsaktion bisher erfolgreich war und sich eine angemessene Zauneidechsenpopulation im Schwarzenbrucker Forst etabliert hat, die auch angemessene Reproduktionserfolge zeigt. Außerdem zeigt die Beobachtung wichtiger faunistischer Zeiger- und Zielarten (Schlingnatter, Heidelerche, Baumpieper, Gartenrotschwanz, Ameisenlöwen etc.) eine deutliche Verbesserung der Strukturqualität des Gebietes und damit die durch die Maßnahme schon jetzt erreichte naturschutzfachliche Aufwertung.*“ (ifanos planung, Stand April 2022).

Umwelt-belang	**erhebliche** Auswirkung des Bauleit-planes	positiv (+)	negativ (–)	Überwachungsmaßnahme	Durch-führung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Boden	Überbauung und Versie-gelung von Boden		**(-)**	Prüfung der Bauanträge auf Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Begrü-nung von Tiefgaragen, Dach-begrünung, etc.)	Stadt Nürnberg	Beginnend mit dem Einreichen der Bauanträge und der Kontrolle je nach Baufort-schritt
Boden, Wasser	Beseitigung bestehender Bodenbelas-tungen	**(+)**		Kontrolle der Arbeiten des Bodenmanagements auf Ein-haltung der boden- und abfall-rechtlichen Vorschriften	Gutachter Boden-schutz	Während der Durchführung des Boden-managements
Wasser	Erhöhung der Grund-wasser-neubildung	**(+)**		Überwachung der fachgerech-ten Herstellung und Prüfung der Funktionalität der Ver-sickerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	Gutachter Wasser-wirtschaft	Einmalig nach der Herstellung
Tiere, Pflanzen	Verlust von Lebens-räumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Umweltbaubegleitung zur Durchführung der Kompensati-onsmaßnahme CEF 2 saP: Anbringen von Nistkästen	Gutachter Natur-schutz	Einmalig vor Be-ginn der Baufeld-freimachung
				Umweltbaubegleitung der ex-ternen Artenschutz-Maßnahme FCS 1 saP: Ersatzlebens-räume für Zauneidechsen, inkl. Nullaufnahme der Eidechsen-population auf der Fläche	Gutachter Natur-schutz	Einmalig vor Be-ginn der Baufeld-freimachung

Umwelt-belang	**erhebliche** Auswirkung des Bauleit-planes	positiv (+)	negativ (–)	Überwachungsmaßnahme	Durch-führung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Tiere, Pflanzen	Verlust von Lebens-räumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Funktionskontrolle der exter-nen Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung von Sandmager-rasen (Ausgleich § 30 BNatSchG): Kontrolle des Zustands der Flä-che und der Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustands	Gutachter Natur-schutz	Nach Herstel-lung: In den ers-ten 10 Jahren alle 2 Jahre, dann in Abstim-mung mit UNB größere Inter-valle oder Ende, Ende spätestens nach 25 Jahren
				Funktionskontrolle der exter-nen Artenschutz-Maßnahme FCS 1 saP: Ersatzlebens-räume für Zauneidechsen Monitoring der Entwicklung der Flächen, der Zauneidechsen-population und des Nahrungs-angebots	Gutachter Natur-schutz	Begehungen und Berichte im Tur-nus von 3 Jah-ren, Beobachtung des Zustands der Flächen und der Meiler, überblicksartige Beobachtung zum Vorkommen der Zaun-eidechse, Ableitung von Pflegehinweisen, einmalig im Jahr 2029 systemati-sche Erhebung zum Vorkommen der Zaun-eidechse zur Abschätzung der Population. Ende des Moni-torings 2042
				Funktionskontrolle der Maß-nahme CEF 2 saP: Anbringen von Nistkästen	Gutachter Natur-schutz	Wiederkehrend über 20 Jahre: jährlich Kontrolle und Reinigung der Kästen

Umwelt-belang	**erhebliche** Auswirkung des Bauleit-planes	positiv (+)	negativ (–)	Überwachungsmaßnahme	Durch-führung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Tiere, Pflanzen	Verlust von Lebens-räumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Umweltbaubegleitung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen: V1 saP: Erhalt von Vegetationsstrukturen, V 2 saP: Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölz-beständen V4 und V5 saP: Bauzeiten-beschränkung für Fällung von Gehölzen und Habitat-Bäumen V 6 saP: Untersuchung von ab-zubrechenden Gebäuden V 7 saP: Abfang, Umsiedlung und Vergrämung von Reptilien V 8 saP: Verhinderung der Wiederbesiedlung des Bau-felds durch Reptilien	Gutachter Natur-schutz	Vor bzw. wäh-rend der Baufeld-freimachung und der Baumaßnah-men

Tabelle 11: Monitoringmaßnahmen

9. Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4652 (Ingolstädter Straße) ist der zweite Bebauungsplan, welcher aus dieser Gesamtentwicklung herausgelöst wird. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen ein urbanes gemischtes Quartier sowie Grünflächen vor.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zum BP Nr. 4652 erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kap. 4 im Umweltbericht – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter / Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, Klima und Kultur- / Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur früheren intensiven Bahn- bzw. Gewerbenutzung von früher etwa 80% auf zukünftig etwa 45-50% wesentlich reduziert. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Erhaltung von Gehölzbeständen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Durch verschiedene Maßnahmen können die bioklimatisch nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes vermindert werden. Weiterhin werden verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (u.a. Nutzung von Fernwärme) vorgesehen.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind mit der Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden. Es werden beispielsweise wertvolle Vegetationsbestände (insb. Sandmagerrasen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie wertvolle Lebensräume streng geschützter Tierarten überbaut.

Durch geeignete Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) werden die Beeinträchtigungen vermindert bzw. kompensiert. Der Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie der erforderliche Waldausgleich erfolgt auf geeigneten Flächen außerhalb des Stadtgebietes. Durch die Maßnahme CEF 2 wird im räumlichen Zusammenhang der Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse kompensiert. Durch die vorgezogene FCS-Maßnahme 1 für die Zauneidechse wird der Verlust von Lebensräumen der Art im Modul II auf einer planexternen Waldfläche in der Gemeinde Schwarzenbruck ersetzt.

In Folge der Durchführung der Planung werden Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, welche von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 29.11.2022 erteilt wurde.

Für das Schutzgut Mensch / Lärm sind erhebliche nachteilige Auswirkungen gegeben, da ein hohes Maß an Gewerbe- und Verkehrslärm von außen auf das Plangebiet einwirkt. Insgesamt sind verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung im Bebauungsplan vorgesehen, so dass die relevanten Orientierungs- bzw. Richtwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Insgesamt wird hier durch geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz ein Regelungskonstrukt vorgesehen, durch welches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein urbanes Quartier erreicht werden können.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Emissionen	
• Lärm	erheblich nachteilig
• Schadstoffe (Luft)	nicht erheblich
• Licht	nicht erheblich
• Wärme und Strahlung	nicht erheblich
• Erschütterung	nicht erheblich
Abfälle	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 12: Zusammenfassende Bewertung:

Durch die zulässigen **Abgrabungen** zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen (vgl. Kap. 1.3 im Umweltbericht) sind insgesamt vergleichbare nachteilige Auswirkungen, wie in der übrigen Betrachtung ergebend, zu erwarten (die Abgrabungen können weitestgehend mit der Baufeldfreimachung zur Vorbereitung und tatsächlichen Realisierung der Planung gleichgesetzt werden). So ist für die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Verbesserung durch die Abgrabungen zu erwarten. Für Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt sind durch die Bodeneingriffe erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, so dass hier die dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert und frühzeitig vorgesehen bzw. auf die geplanten Eingriffe abgestimmt werden müssen. Für die temporären Lärm- und Verkehrsbelastungen während der Abgrabungsmaßnahmen sind zum einen die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und, falls im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, so dass schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der Vorgaben und somit die Sicherstellung des Schutzes der relevanten nachbarlichen Nutzungen muss im Rahmen der Bauüberwachung erfolgen. Insgesamt führen die Abgrabungen, bei Einhaltung und Berücksichtigung der verschiedenen Vorgaben und Anforderungen, zu keinen darüberhinausgehenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kumulationswirkungen:
Das gegenständige Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung im ca. 100 ha großen Geltungsbereich des B-Planverfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu betrachten und zu bewerten (Kumulierungswirkung). Der B-Plan Nr. 4652 (Modul II) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen I (BP Nr. 4635 bereits rechtsverbindlich als Satzung beschlossen) und III–IV (Technische Universität Nürnberg / UTN – BP-Verfahren Nr. 4656) ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, insb. für Wohn- und Gewerbenutzungen, im Gesamtgebiet des ehem. Nürnberger Südbahnhofs. Die weiteren Planungsvorhaben im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ sind bei entsprechender Umsetzung aller Voraussicht nach ebenfalls in Teilen mit (erheblichen) nachteiligen, aber auch positiven Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4652 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. Auch die Betrachtung der Gesamtentwicklung zum Thema Klima (Summationsgutachten), unter Berücksichtigung der Planungsvorhaben Modul II-III-IV, kommt zu keinem anderen Ergebnis für dieses Schutzgut. Grundsätzlich sind im Sinne einer umweltfachlichen Optimierung der Planungen in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. im Rahmen der Gesamtgebietsentwicklung möglichen Kumulationen mit eventuellen Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend Rechnung zu tragen.

Nürnberg, den 30.10.2024



Verfasser: Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Bearbeitung der Themen Pflanzen, Tiere, Landschaft sowie zum Thema Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz durch:
WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH,
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

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 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.

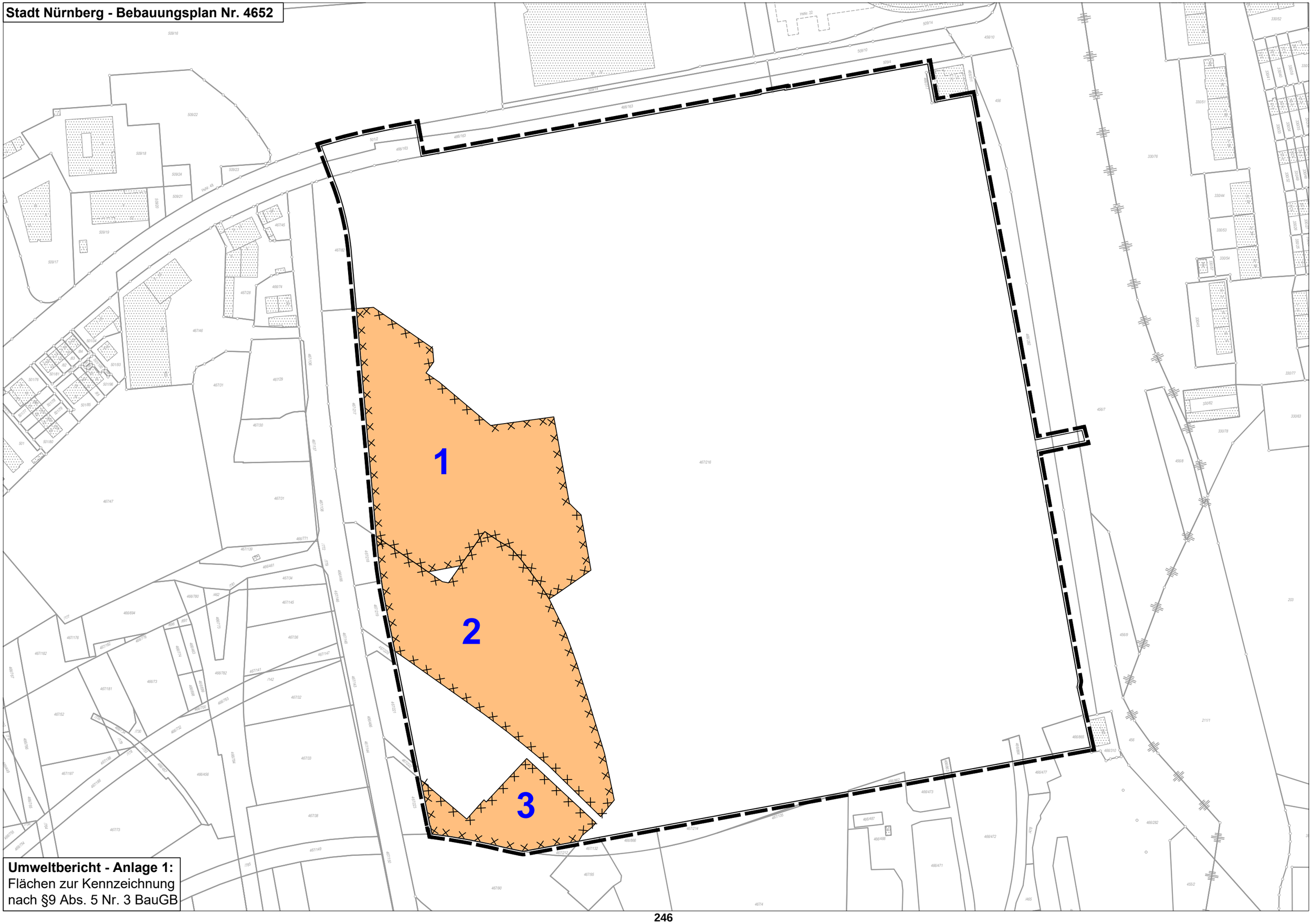
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von 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.

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4652



Umweltbericht - Anlage 1:
Flächen zur Kennzeichnung
nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Fläche Nr.	Flurstück	Gemarkung	Informationen
1	467/216	Gibitzenhof	ehemaliges Tanklager; LHKW-Schaden mit Sanierungsnotwendigkeit an verschiedenen Pegeln; Erhalt oder Ersatz von Messstellen erforderlich
2	467/216	Gibitzenhof	ehem. Lagerplatz; LHKW-Schaden; Sanierungsrelevanter Schaden im Grundwasser liegt vor; GW-Monitoring muss fortgesetzt werden mit Erhalt oder Ersatz der Pegel; Sicherungskonzept für Kernschaden erforderlich
3	467/216	Gibitzenhof	ehem. Tanklager mit LHKW-Schaden; laufende GW-Sanierung; Sanierungsrelevaner Schaden im GW liegt weiterhin vor; Fortsetzung des GW-Monitoring mit Erhalt und Ersatz der Pegel erforderlich



Stadt Nürnberg - Bebauungsplan 4652

Umweltbericht - Anlage 3

Biotop- und Nutzungstypen (Stand: 2019 / 2021)

	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
	2.3	Feldgehölze, Baumhecken
	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche und Hecken
	2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen
	3.7	Pioniergehölze und Vorwaldstadien
	5.3	Kleingärten
	7.4	Schotterflächen
	7.6a	Versiegelte Verkehrsflächen
	7.6a / 3.7	Versiegelte Verkehrsflächen mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien
	7.6b	Gebäudekomplexe
	9.3b	Trockenrasen mit Silbergrasflur - flechtenreich, verbuschend, etabliert
	9.3c	Initiale Silbergrasflur
	9.4	Halbruderale Magerrasen
	9.5	Altgrasbestände
	10.1	Lückige, termophile Ruderalflur - initial
	10.2a	Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen
	10.2b	Thermophile, ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern
	10.2c	Thermophile Raine
		Umgriff Modul II einschließlich Park

Projektnummer	L19-36	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	AH / JA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	MV	Plandatum	30.09.2024
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

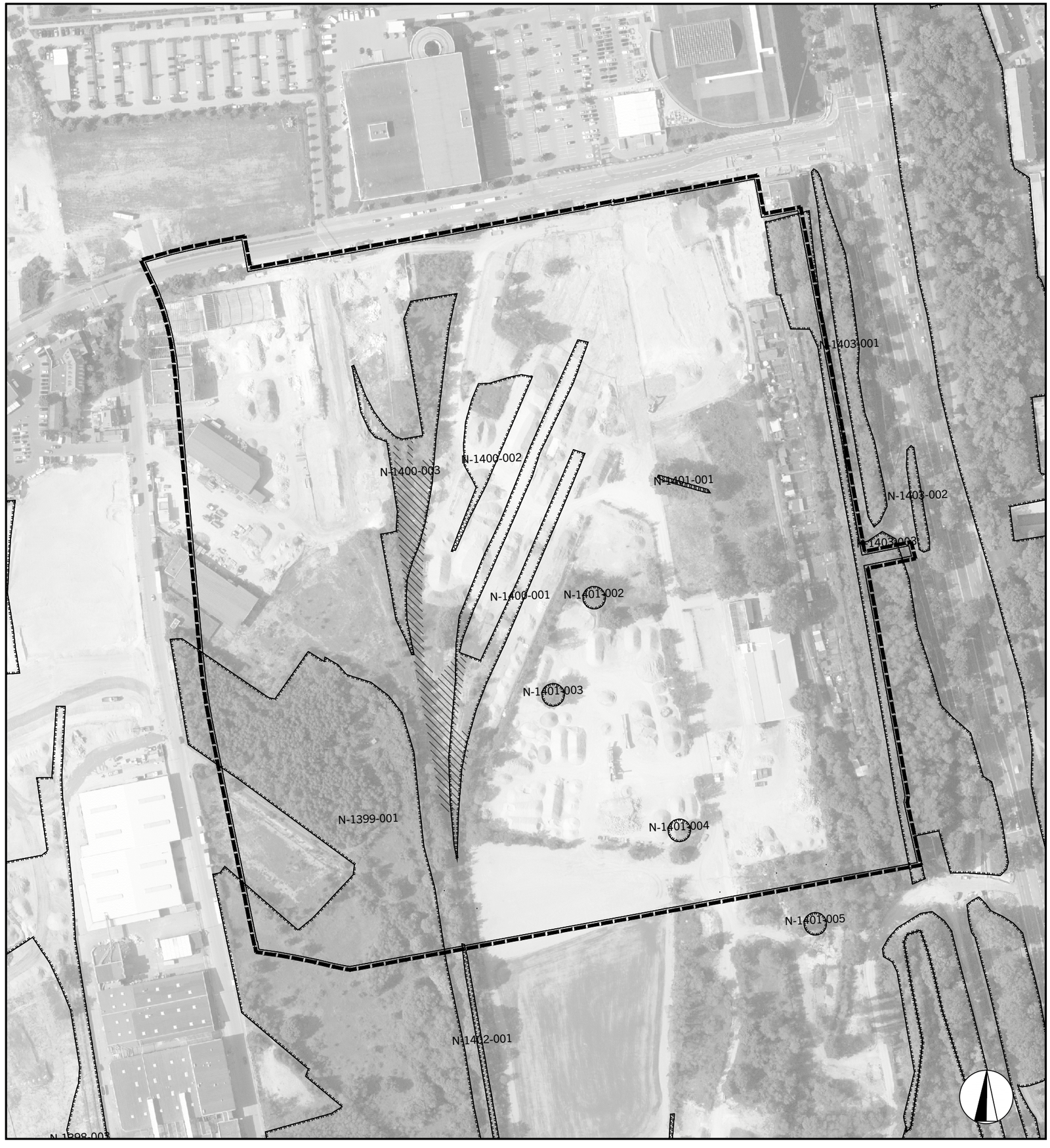
Umweltbericht - Anlage 4

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

N-1401-003 Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung

Geltungsbereich Bebauungsplan 4652



WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

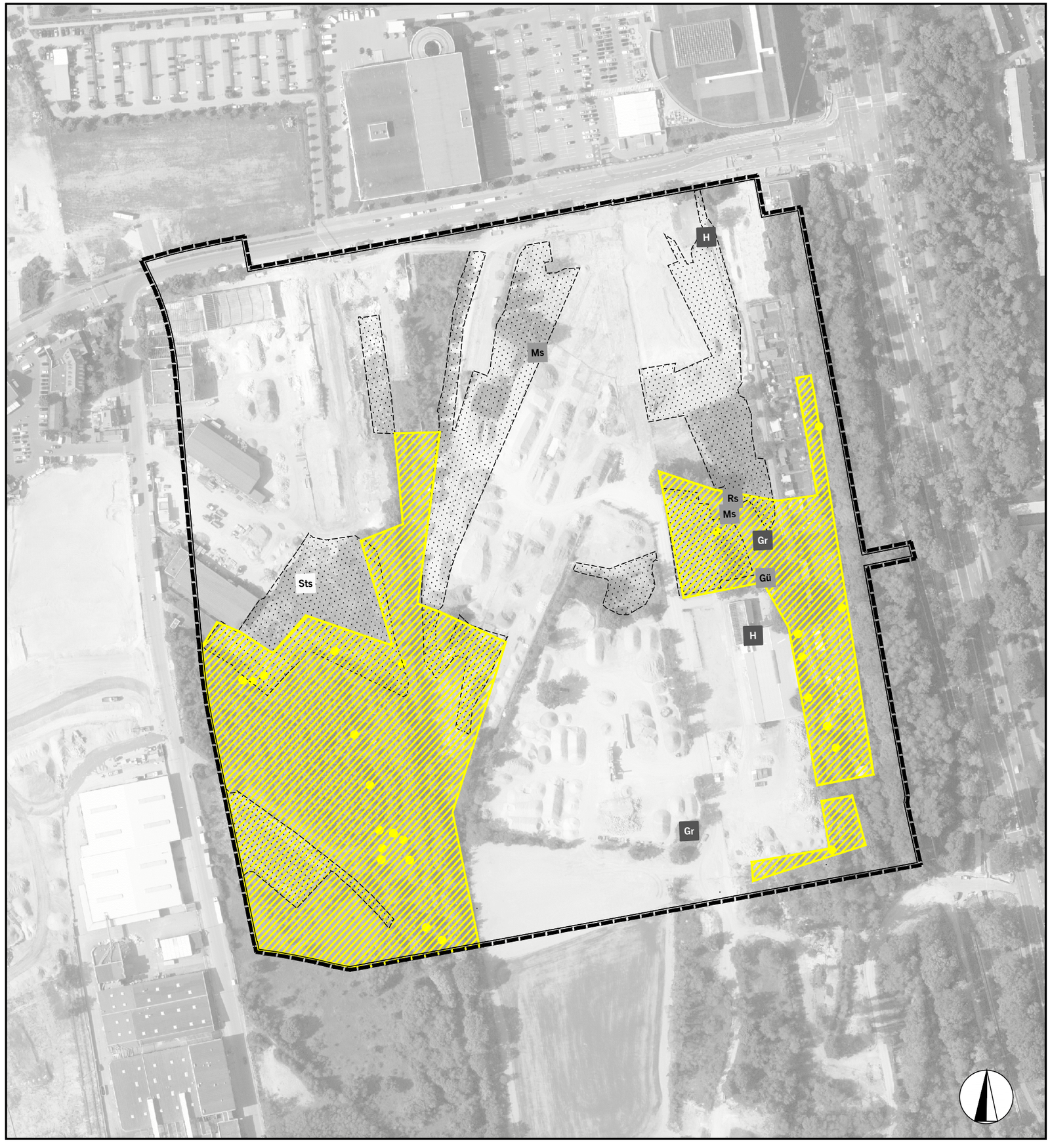
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	30.09.2024
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH/JA

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan 4652

Umweltbericht - Anlage 5

Fauna - Fundorte und (potentielle) Lebensräume



Zauneidechsen Fundorte

potentieller Lebensraum Zauneidechsen

potentieller Lebensraum Heuschrecken

Nachweis Vögel mit Artkürzel

Brutvogel:

Gr Gartenrotschwanz

H Haussperling

Nahrungsgast:

Gü Grünspecht

Ms Mauersegler

Rs Rauchschwalbe

Zugvogel:

Sts Steinschmätzer

Geltungsbereich Bebauungsplan 4652

250

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	30.09.2024
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH/JA

Umweltbericht - Anlage 6

Waldflächen gemäß Bayerischem Waldgesetz



Waldfläche (gem. BayWaldG)

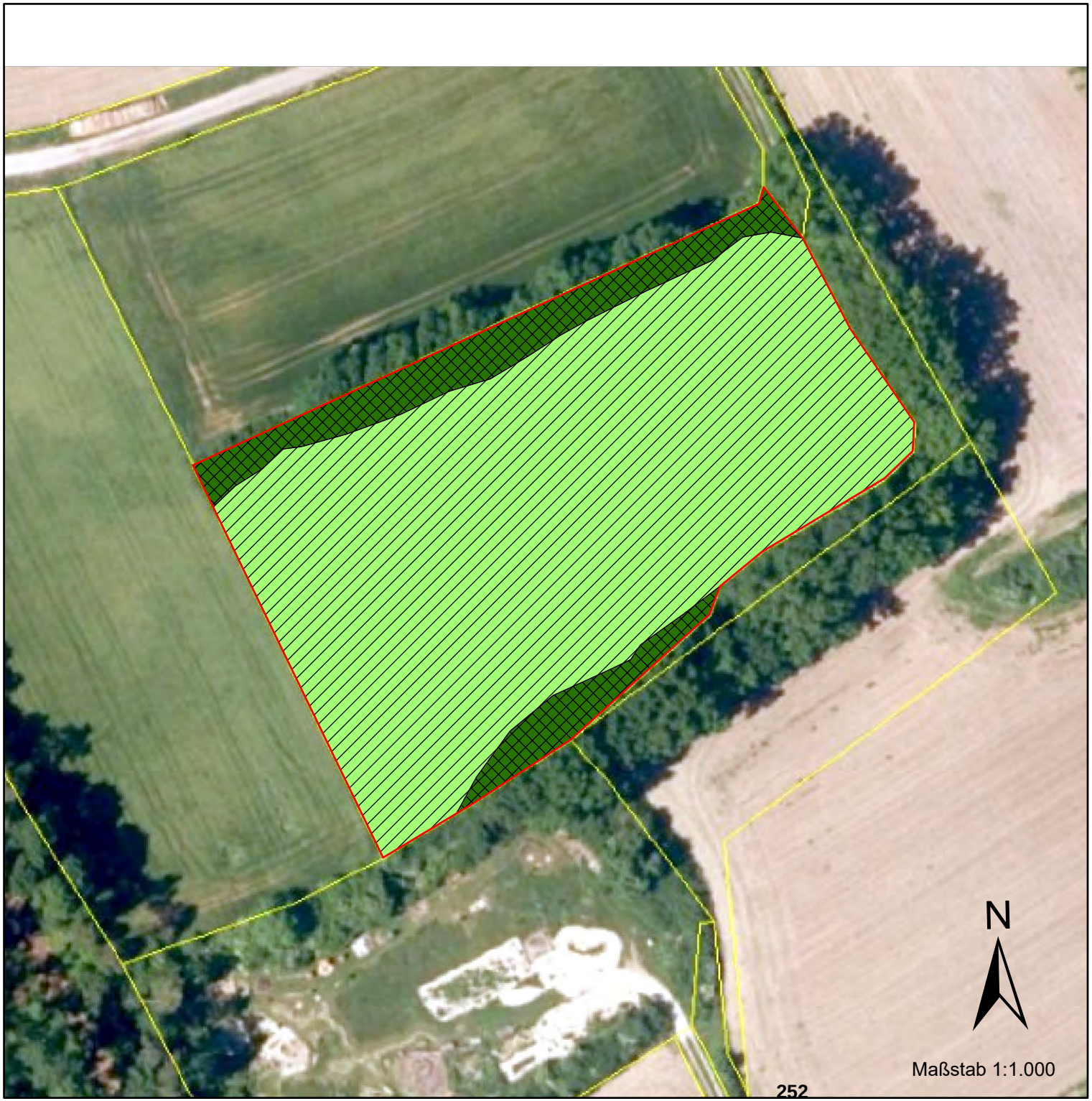
Geltungsbereich Bebauungsplan 4652

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	30.09.2024
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH/JA



Biotop- und Nutzungstypen

gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Grenze Flurstück

Bestand

Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume - Werstufe 0,6

Intensive Wiesen - Wertstufe 0,4

Entwicklungsziel

6d-Mager- und Halbtrockenrasen - Wertstufe 0,7

Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume - Wertstufe 0,6

Anlage 7 zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 4652

Projekt

BEBAUUNGSPLAN NR. 4652
„INGOLSTÄDTER STRASSE“

Plan

Ausgleichsmaßnahme §-30-Sandmagerrasen
Fl.Nr. 882, Gemarkung Fernabrünst, Großhabersdorf

Datum: 18.10.2023

Bearbeitung

Christoph Grünfelder
Referat für Umwelt und Gesundheit
Stadt Nürnberg

NÜRNBERG



Biotop- und Nutzungstypen

gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Grenze Flurstück

Grenze Flurstück

Bestand

Intensive Äcker - Wertsufe 0,3

Entwicklungsziel

Naturnaher Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation - Wertstufe 0,6

N

Maßstab
1:2.500

Anlage 8 zum Umweltbericht
des Bebauungsplans Nr. 4652

Projekt

BEBAUUNGSPLAN NR. 4652
„INGOLSTÄDTER STRASSE“

Plan

Ausgleichsmaßnahme Wald
Fl.Nr. 106, Gemarkung Atzelsberg, Marloffstein

Datum: 17.04.2024

Bearbeitung

Christoph Grünfelder
Referat für Umwelt und Gesundheit
Stadt Nürnberg

NÜRNBERG

Anlage 9: zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 4652



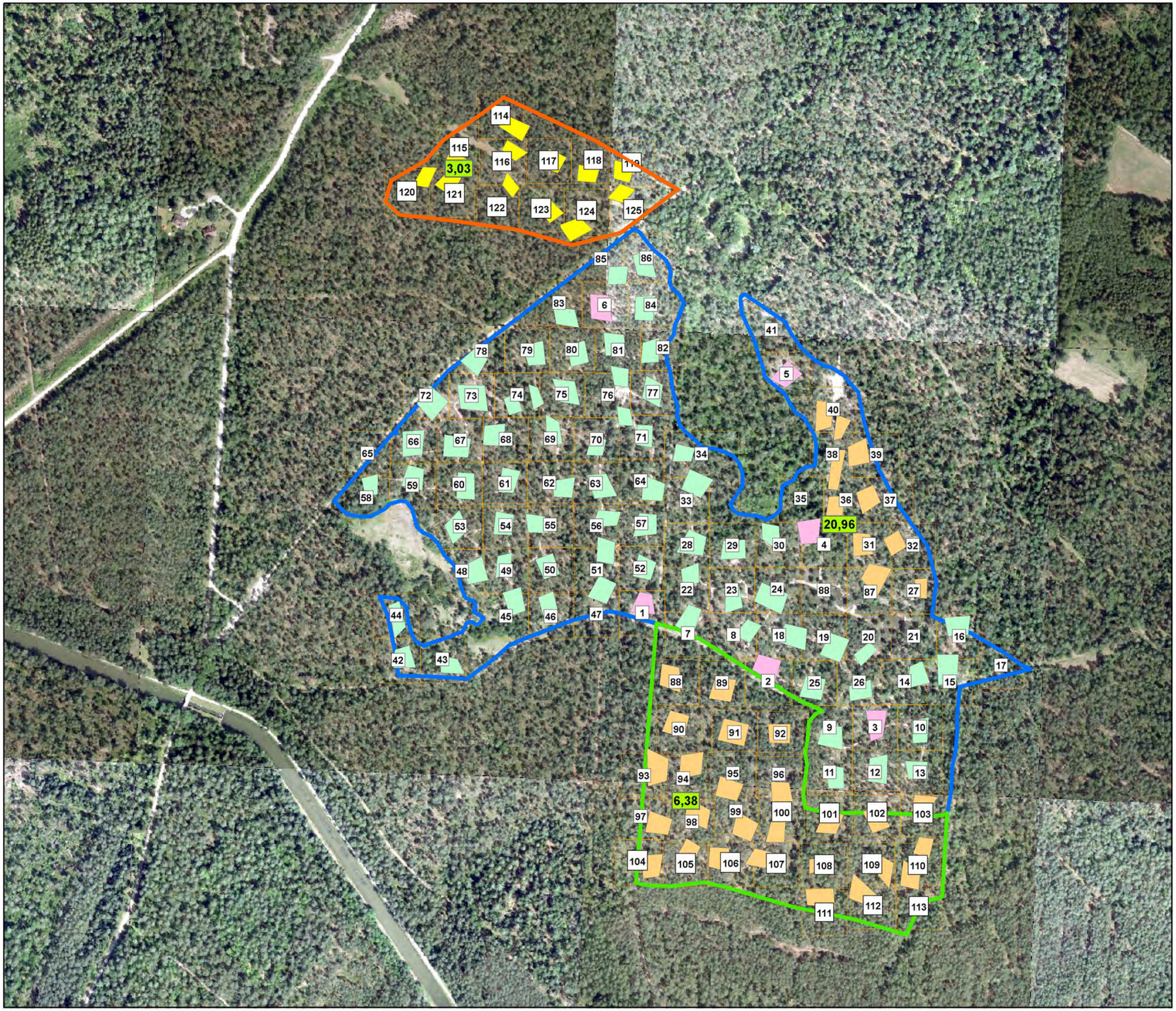
Bebauungsplan Nr. 4652
"Ingolstädter Straße"

CEF-Maßnahme 2

Vogelnistkästen und Fledermauskästen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fl.Nr. 547, Gemarkung Gibitzenhof, Nürnberg

Datum: 19.07.2024
Ersteller: Planungsbüro Vogelsang
Maßstab: 1:2000
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung



Legende

Flächenumgriff Phasen 1-3

- Phase 1 - 20,96ha ausgeführt 2018 (6 Patches), 2019 (69 Patches davon 2 mit jeweils 2 Teilflächen), und 2020 (9 Ptaches, davon 1 mit 2 Teilflächen)
- Phase 2 - 6,38ha ausgeführt 2020 mit 26 Patches
- Phase 3 - 3,03ha ausgeführt Winter 2022/23 mit 12 Patches

Raster

- Raster

Herstellung und Abnahme der Patches

- 2018
- 2019
- 2020
- Frühjahr 2023

N

0 50 100 200 Meter

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten

Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"
Anlage 10 zum Umweltbericht

FCS-Maßnahme 1- Ersatzlebensraum Zauneidechse der Bebauungspläne Nr. 4635 "Hasenbuck Süd" und Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"

Gemeinde Schwarzenbruck
Datum: 20.09.2024

Ersteller: ifanos PLANUNG

Speicherdatum: 06.12.2023

Beschlussvorlage
Stpl/044/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	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 Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Begründung - Anlagen
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Planungsbereich in Wetzendorf gehört zu den letzten noch nicht genutzen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) dargestellten 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 vorliegende 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 in der Sitzung vom 22.12.2022 gebilligt. Im Zeitraum vom 09.02.2023 bis 15.03.2023 fand die öffentliche Auslegung sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen an der Planung erforderlich. Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans wurde am 11.07.2024 gebilligt. Anschließend fand die erneute öffentliche Auslegung statt. Es gingen 72 Stellungnahmen zur Planung generell sowie den Themen Artenschutz, Ausgleich, Bevölkerungsentwicklung / Bedarf, Bodendenkmal, Grün, Innenentwicklung, Knoblauchsland, Klima, Landwirtschaft, Naherholung, erneuerbare Energien, Schallschutz, Verfahren, Verkehr, Standortwahl, Wasser / Starkregen, und Städtebau ein. Es wurden vereinzelt neue Aspekte vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt werden. Auf die Ausführungen in der Entscheidungsvorlage wird verwiesen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es ging eine Stellungnahme ein, die jedoch kein erneutes Abwägungsmaterial ergab.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird der Zielsetzung der städtebaulichen Planung der Vorrang eingeräumt. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten. Der Bebauungsplan soll daher als Satzung beschlossen werden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt tritt dieser in Kraft. Anschließend kann das Umlegungsverfahren zur bodenrechtlichen Neuordnung weitergeführt 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 sowie gemäß des Beschlusses vom 11.07.2024 die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf
   2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4641 A "Wetzendorf - Parlerstraße" vom 04.06.2024.
   Sie erfordern keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4641 A "Wetzendorf - Parlerstraße" vom 04.06.2024 unter Hinweis auf die Begründung vom 29.10.2024 und den Umweltbericht vom 24.10.2024 als Satzung.

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 Erlass der Satzung

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 (BP) wurde in der Sitzung vom 22.12.2022 gebilligt. Im Zeitraum vom 09.02.2023 bis 15.03.2023 fand die öffentliche Auslegung sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen an der Planung erforderlich. Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 11.07.2024 gebilligt. Anschließend fanden die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den im Folgenden dargelegten Ergebnissen statt.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 statt. Es gingen ca. **70** Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, drei weitere Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bedarf / Bevölkerungsentwicklung, Bodendenkmal, Grün, Innenentwicklung, Klima, Knoblauchsland, Landwirtschaft, Naherholung, Städtebau, Standortwahl, Verkehr, Wasser / Starkregen und die Durchführung des Verfahrens. Teils wurden Einwände hervorgebracht, die bereits mit Beschluss vom 11.07.2024 geprüft wurden, teils wurden auch neue Aspekte genannt.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich stark 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) 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.

Initiative Knoblauchsland
Die Initiative Knoblauchsland habe eine Petition mit mehr als 5.000 Unterschriften gesammelt, um dem Belang der Erhaltung von fruchtbaren Ackerböden und Grünflächen im Knoblauchsland Ausdruck zu verleihen. Hinzu kämen Hochwasserprobleme in Thon-Wetzendorf, die sich bei einer Bebauung verschlimmern dürften, angesichts der riesigen zu versiegelnden Fläche. Weiterhin sei das geplante Verkehrskonzept nicht haltbar, da die Straßen jetzt schon überlastet seien. Die Einwohnerzahlen seien rückläufig, nicht zuletzt aufgrund des mobilen Arbeitens. Regionale und biologisch angebaute Produkte unterlägen einer hohen Nachfrage, hier lägen auch erhebliche Beschäftigungs- und Wertschöpfungspotenziale. Die geplanten Bebauungsgebiete zählten zu einer kulturhistorisch bedeutsamen Landschaft und seien beim Bundesamt für Naturschutz gelistet. Die fränkische Region sei besonders stark vom Klimaanstieg betroffen. Durch die Bebauungsplanverfahren würden vorhandene Frischluftschneisen mit bis zu sieben geschossigen querstehenden Blöcken verschlossen. Die Böden im Plangebiet seien hohe Kohlenstoffspeicher; diese seien zu bewahren. Die im Gebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände seien in Trockenzeiten extrem wichtig. Das Bauen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sei unzulässig. Das Gebiet Schnepfenreuth-Südwest sei Lebensraum der Haubenlerche, ebenso für Kiebitz und Feldlerche. Das Gebiet des Wetzendorfer Landgrabens sei zudem Lebensraum einiger geschützter Fledermausarten sowie zahlreicher hecken-, höhlen- und bodenbrütender Vögel.

Zum Einwand – Initiative Knoblauchsland
Zu den inhaltlichen Einwendungen der Petition wird nachgehend Stellung genommen. Die 1253 Kommentare wurden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Würdigung der Kommentare im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641 A findet jedoch nicht statt, da diese nicht explizit zum Bebauungsplan eingegangen sind. Zur „Hochwasserproblematik“ wird auf die Abwägung der Stellungnahmen des BUND Naturschutz e.V. sowie des BV Thon Wetzendorf Schnepfenreuth e.V. verwiesen. Die Befürchtungen können nicht bestätigt werden.
Richtigerweise handelt es sich bei den genannten Bebauungsplanverfahren um die Bebauungspläne Nrn. 4641 „Wetzendorf“ sowie „4649 Schnepfenreuth-Südwest“, wobei das Verfahren zum BP Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 25.10.2022 per Beschluss eingestellt wurde und damit nicht weiterverfolgt wird.
Als langfristige Planungsgrundlage zur Einwohnerberechnung verwendet die Stadt Nürnberg die Daten ihres eigenen Amts für Stadtforschung und Statistik, da diese kleinräumig verfügbar, laufend fortgeschrieben und von sehr guter Qualität sind. Auch reagiert die hier vorgelegte, 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. Damit hält der Aufwärtstrend vielmehr an. Der Wohnraumbedarf begründet sich zudem nicht allein auf Einwohnerzahlen. Unabhängig von den Bevölkerungszahlen entsteht ein Bedarf z. B. auch aufgrund kleinerer Haushaltsgrößen bei gleichzeitiger Steigerung des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs und aus Nachholbedarfen. 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 06.10.2020). Auch die Wohnungsmarktbeobachtung 2023 kommt zu dem Fazit, dass der Wohnungsmarkt in Nürnberg weiterhin angespannt bleibt (vgl. dazu AfS vom 10.06.2024).
Durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A werden ca. 15,9 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies beträgt nicht mal 0,01 % der gesamten Anbaufläche des Knoblauchsland von 1.900 ha. Es ist davon auszugehen, dass die Landwirtschaft des Knoblauchsland in ihrer Gesamtheit durch die Entziehung dieser Flächen nicht beeinträchtigt

wird. Die Auswirkungen auf die einzelnen konkret betroffenen Betriebe wurden untersucht. Eine Existenzgefährdung einzelner Betriebe ist demnach nicht zu befürchten bzw. kann mittels Flächentausch sowie Bereitstellung von Ersatzflächen abgewendet werden.
Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung (PB Consult GmbH vom 18.04.2024) auf Grundlage aktueller Zählungen sowie auf Grundlage des Mobilitätskonzepts erarbeitet. Auf die Ausführungen zum Thema Verkehr wird verwiesen.
Wie oben erwähnt, wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4649 bereits eingestellt. Die Abgrenzung der Kulturlandschaft Knoblauchsland bezieht sich gemäß Steckbrief des Bundesamtes für Naturschutz auf die gesamten Flächen des Knoblauchslands. Auch hier nimmt das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 A eine sehr untergeordnete Rolle ein, die die gesamte Bedeutung des Knoblauchslands nicht beeinträchtigt. Zudem fand die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für eine Siedlungsentwicklung auch bereits im agrarstrukturellen Gutachten Berücksichtigung. Dieses Konzept bildet das Rahmenkonzept für die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Flächenansprüche im Knoblauchsland.
Die klimaökologischen Gegebenheiten und die Auswirkungen der Planung wurden bereits 2018 auf Grundlage der damaligen Rahmenplanung (Strukturkonzept) in einem entsprechenden Gutachten detailliert untersucht: Aufgrund des weiteren Planungsfortschritts erfolgte eine aktualisierte Begutachtung sowie eine summarische Begutachtung der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4641 B. Die Ergebnisse zeigen, dass es sowohl innerhalb der geplanten Baufelder als auch darüber hinaus durch die Umsetzung der Planung und auch in der Gesamtbetrachtung mit dem künftigen Bebauungsplan Nr. 4641 B zu klimaökologischen Veränderungen kommt. Dabei sind die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfeldes und der Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET) aber vornehmlich auf das Plangebiet selbst beschränkt. Grund dafür ist das Gebäudevolumen und der erhöhte Versiegelungsgrad. Positive Effekte werden durch die gute Grünausstattung des Gebietes erzielt. Dazu zählen u.a. der Park und die begrünten Innenhöfe sowie die Dach- und Fassadenbegrünungen. 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 vor allem 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 betroffen. Da dadurch 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. Die Bebauung verstellt entgegen der Behauptungen keine wichtigen Kaltluftzufuhrschneißen. 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 Bebauungspläne (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 der große zentrale Park, die Innenhofbegrünung, die (Straßen-)Bäume und auch die Dach- und Fassadenbegrünung bei. Weitere, auf Realisierungs-/Ausführungsebene zu berücksichtigende Maßnahmen wie eine Beschattung der Süd-West-Fassaden und Bodenbeläge und ein generell geringer Versiegelungsanteil tragen dazu bei, die Aufheizung zusätzlich zu reduzieren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A sind zudem keine Gebäude mit sieben Geschossen geplant. Die drei, punktuell gesetzten Hochpunkte werden mit sechs Geschossen erreicht.
Die Auswirkungen der Planung auf das globale Klima wurden auch hinsichtlich der Änderung der Landnutzung untersucht. Vorliegend werden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen mit konventionellem Anbau in Anspruch genommen. Diese stellen keine CO_2-Senke dar, sondern emittieren vielmehr durch die Bearbeitung und Düngung Treibhausgase, während die geplanten Grün- und Parkflächen mittelfristig CO_2 binden. Der Wetzendorfer Landgraben soll renaturiert werden und damit auch in seinen Uferbereichen eine Aufwertung als Natur- und Lebensraum erfahren.
Gebiete entlang von Gewässern weisen i.d.R. immer einen höheren Grundwasserstand auf, da sie natürliche Senken bilden. Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden gutachterlich

geprüft. Durch die Umsetzung der Planung kommt es am betroffenen Grundwasserkörper zu keiner mengenmäßigen Verschlechterung. Vielmehr wird durch die geplanten Renaturierungs- und Retentionsmaßnahmen Wasser zukünftig länger und flächenhafter in der Landschaft gehalten.
Die geplante Bebauung liegt vollständig außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens. Lediglich die Parkflächen liegen im Überschwemmungsgebiet, da diese im Hochwasserfall überflutet werden können. In diesen Bereichen soll darüber hinaus der dort vorhandene Retentionsraum durch eine entsprechende Geländemodellierung erhöht werden, um die unterliegenden Grundstücke zu entlasten. Dies wäre im Übrigen bei landwirtschaftlicher Nutzung und bestehender Eigentumssituation der Grundstücke kaum umsetzbar.
Die Haubenlerche konnte im Bereich des Planungsgebiets BP Nr. 4641 A nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von Habitaten für die Feldlerche wurde ausgeglichen. Der Wetzendorfer Park mit dem renaturierten Wetzendorfer Landgraben wird auch zukünftig Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen sein. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden z. B. für Heckenbrüter besonders wertvolle Strukturen langfristig gesichert und in die Parkplanung integriert. Andere Bereiche wurden schon im Vorfeld aus dem Planungsbereich genommen. Weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlich geschützten Tiere vorgesehen. Für die Bodenbrüter wurden Ersatzflächen aufgewertet z. B. wurden für die Kiebitze im Knoblauchsland produktionsintegrierte Maßnahmen dauerhaft gesichert. Davon liegt die Maßnahme zur dauerhaften ökologischen Funktion (CEF) 2 innerhalb des Kerngebietes der Kiebitzpopulation. Für Heckenbrüter wird entlang der Gründlach auf zwei Flurstücken eine naturnahe Hecke mit umliegendem extensiv genutzten artenreichen Grünland entwickelt, was auch Rebhühnern zugutekommen wird. Die Haubenlerche wurde im Bereich des eingestellten BP-Verfahrens Schnepfenreuth Südwest kartiert, der Nachweis stammte von 2015. Sie wurde in den seit 2020 laufenden Bodenbrüterkartierungen im gesamten Knoblauchsland nicht mehr nachgewiesen und hat somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan keine Relevanz.

BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Der BUND Naturschutz sieht im geplanten Baugebiet Bebauungsplan Nr. 4641 A einen wesentlichen Eingriff in einen der wertvollsten Teile des artenreichen Nürnberger Knoblauchslands und fordert daher die unverzügliche Einstellung des Verfahrens. Das Plangebiet sei Lebensraum zahlreicher vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter. Als zentraler Bestandteil der einzigartigen Kulturlandschaft Knoblauchsland überwägen im Rahmen eines Abwägungsprozesses die natur- und artenschutzfachlichen Belange das Interesse an der Schaffung neuen Wohnraumes in Form der vorgelegten Planung bei Weitem. Neben der grundsätzlichen Position werde auf die Wasser-, Boden- und Überschwemmungsproblematik hingewiesen. Die Starkregenereignisse im Mai 2024 hätten gezeigt, dass das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet zu klein dimensioniert sei, die Flächen des Extremhochwasser (HQ_{extrem}) seien ebenfalls einzubeziehen. Eine Bebauung und damit Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen würde zu einer Verschlechterung der Situation bei Starkregenereignissen führen, da Rückhalteraum verloren ginge. Man fordere die umfangreiche Neubetrachtung, Analyse und Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Überschwemmungsgebiet sowie durch die erhöhte Wasserzufuhr über den Wetzendorfer Landgraben auf die Unterlieger. Weiterhin seien im Gebiet Erdkröten und Grasfrösche nachgewiesen worden, diese seien besonders geschützt. Die CEF 2 und CEF 3 Maßnahmen seien noch nicht umgesetzt worden. Aufgrund der Entfernung der Maßnahmen vom Eingriffsort sei zu erwarten, dass der Bestand nicht zu erhalten sei. Es fehle eine Aufstellung, wie viele Bäume insgesamt wegfielen und wie viele zu ersetzen seien. Außerdem sei nicht dargelegt, warum die „erhaltenswerten, für das Orts- und Landschaftsbild besonders bedeutsamen Baumhecken entlang der bestehenden Parlerstraße“ wegfallen müssen. Man fordere den Erhalt. Der ökologische Ausgleich wird als unzulänglich angesehen aufgrund des Anteils von nur 30 % naturnaher Flächen, zudem müsse mehr Fläche aufgrund des Verlusts des Gewässerrandstreifens geschützt und naturnah gestaltet werden. Im Übrigen verweise man auf die Stellungnahme der Kanzlei Baumann vom 13.03.2023, soweit die angeführten Mängel nicht behoben seien.

Zum Einwand – BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Die weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan sowie auch im agrarstrukturellen Gutachten, das ein Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung des Knoblauchslands bildet, abgewogen. Durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A werden ca. 15,9 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies beträgt weniger als 0,01 % der gesamten Anbaufläche des Knoblauchsland von 1.900 ha. Zudem schließt der Planungsbereich im Osten, wie im Westen an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen an. Im Norden ist die Fläche ebenfalls schon durch die Bebauung des Berufsförderungswerkes von der freien Landschaft getrennt.
Im Planungsgebiet des Gesamtbereichs wurden bei der letzten Kartierung 2023 vier Kiebitzpaare, ein Rebhuhnpaar und eine Wiesenschafstelze kartiert. Für diese Vögel wurden bis auf das Rebhuhn im Knoblauchsland produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen geschaffen, so dass die wertvolle Bodenbrüterpopulation in ihrem Kernbereich gestützt wird. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden artenschutzrechtlich besonders wertvolle Strukturen gesichert bzw. aus dem Planungsbereich des Parks herausgenommen, so dass das Gebiet auch weiterhin wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sein wird. Die unvermeidlichen artenschutzrechtlichen Eingriffe werden fachgerecht und rechtskonform ausgeglichen. Das Planungsgebiet macht nur einen geringen Teil der Kulturlandschaft Knoblauchsland aus. Darüber hinaus ist die mediale Diskussion nicht mit einer tatsächlichen Ausweisung gleichzusetzen. Die Flächen sind für die Deckung des Wohnraumbedarfs erforderlich. Im Zuge der Fortschreibung des FNP wurden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung deckt sich auch mit Beschlüssen zu den Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands sowie „Nürnberg grün und lebenswert“. Darüber hinaus werden die artenschutzrechtlichen Eingriffe fachgerecht und rechtskonform ausgeglichen.
Die Themen sichere Entwässerung, Hochwasser- und Überflutungsgefahr für den Planungsbereich und dessen Umfeld wurden im Planungsprozess bereits ausreichend berücksichtigt. Die planerische Bewältigung der Themen hat dabei auf einer breiten und fundierten Basis an vorliegenden Kenntnissen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten Daten und beauftragten Gutachten stattgefunden. Die durch ein Starkregenereignis im Mai 2024 aufgetretenen Überflutungen in Wetzendorf führen bzgl. dieser Themenbereiche zu keiner anderen Beurteilung. Es gibt keine Anhaltspunkte die erwarten lassen, dass durch die Planungen die Hochwassergefahr bzw. die Gefahr durch Überflutungen für das Umfeld steigt.
Von Hochwasser spricht man allerdings nur, wenn Flüsse oder Bäche mehr Wasser führen als im Normalfall und diese (teilweise) über die Ufer treten. Hochwasser entsteht somit aus Gewässern und ist meist großflächig sichtbar. Die Überflutungen im Mai 2024 wurden jedoch nicht durch ein Hochwasser verursacht, sondern durch ein Starkregenereignis. Dass es hierbei zu Überflutungen gekommen ist, die sich nicht mit den ermittelten Flächen der durch ein Hochwasser verursachten Überschwemmung decken, liegt in der Natur der Sache, da es bei solchen Überflutungen keinen unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewässer gibt. Die Überflutungsflächen, die durch ein Starkregenereignis auftreten sind sehr schwer zu prognostizieren. Um potentielle Drittbetroffenheiten durch Starkregenereignisse zu vermeiden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Fließweganalyse (Gaul Ingenieure GmbH vom 12.10.2022, Fließweganalyse für die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 4641 A) erstellt, um zu ermitteln, welche Wege sich das Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen suchen wird. Die Analyse hat ergeben, dass sich das Abflussverhalten im Geltungsbereich des Bebauungsplans insofern ändern wird, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen auf den planerisch dafür vorgesehenen Wegen Richtung Aue abfließen und sich dort gefahrlos ausbreiten kann. Auswirkungen auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch nicht zu erwarten. Dies ist durch die Festsetzung der Höhenplanung auch planungsrechtlich gesichert.
Es gibt keine Anhaltspunkte, dass das derzeit vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens die Flächen, die bei einem hundertjährlichen Hochwasser überschwemmt werden, nicht (im Rahmen des technisch und fachlich Möglichen) ausreichend akkurat wiedergibt. Die entsprechende Ermittlung stammt aus dem Jahr 2019 und erfolgte im Auftrag des staatlichen Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg nach den bayernweit durch das Landesamt für Umwelt vorgegebenen Standards. Im Einzugsgebiet dieses

Überschwemmungsgebiets oder entlang des Gewässers haben sich zwischenzeitlich keine Änderungen ergeben, die eine Überrechnung rechtfertigten. Der übliche Zyklus zur Überprüfung solcher Ermittlungen beträgt 18 Jahre. Die ermittelte Hochwassersituation wurde berücksichtigt (Positionierung der Baukörper, Höhenplanung, etc.). Nachteilige Auswirkungen für Grundstücke im Umfeld des Plangebiets sowie Beeinträchtigung sind im Falle eines Hochwassers am Wetzendorfer Landgraben durch die Planung nicht zu erwarten. In der Begründung (I.3.1.8.d.) werden die Belange des Hochwasserschutzes erörtert. Ebenfalls Berücksichtigung fand das HQ_{extrem}, indem beim Vorsorgehorizont in den Planungshöhen auf dieses abgestellt wurde. Im Übrigen unterschieden sich die Ausdehnungsbereiche des HQ_{extrem} und des Jahrhundertwassers (HQ_{100}) nicht erheblich. Sie sind vielmehr in großen Teilen nahezu deckungsgleich.
Im Bereich des Bebauungsplans herrschen bereits heute hohe Grundwasserstände, welche beim Tiefbau entsprechend zu berücksichtigen sind. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung der Grundwasserstand erheblich steigt. Auch hier wird auf die entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen (insbes. Entwässerungskonzept, Umweltbericht und des Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)). Die Entwässerung ist gemäß den geltenden Regeln der Technik geplant. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben erfolgt gedrosselt, so dass nicht wesentlich mehr Wasser dem Wetzendorfer Landgraben zufließen wird, als dies heute der Fall ist. Eine hydraulische Überlastung des Gewässers ist dabei nicht zu erwarten.
Die These, dass nach der vorgesehenen Verlegung des Gewässers das alte Gerinne ein Tiefpunkt im Gelände bleiben wird, an welchem sich das Niederschlagswasser sammelt und dann nicht abfließen kann, kann nicht nachvollzogen werden. Die Planungen für die Gewässerverlegung und die Parkgestaltung stehen noch aus. Es ist fachlich und rechtlich geboten, dass bei der konkreten Höhen- und Gefälleplanung die Entwässerungs- und Hochwassersituation berücksichtigt werden und so sichergestellt wird, dass das Wasser fachgerecht durch die Vorflut abgeführt wird. Zudem befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Gewässers eben gerade keine baulichen Anlagen und es sind auch keine vorgesehen. Das im Einzugsgebiets des Gewässers niederkommende Niederschlagswasser fließt schon heute oberflächig bzw. dann mit dem Grundwasser der Vorflut zu. Die Planungen haben keinen Einfluss auf das Niederschlagsgeschehen, so dass es keinen Grund gibt anzunehmen, dass künftig wesentlich mehr Niederschlagswasser in die Vorflut gelangt, dieses künftig schlecht abfließt oder die Grundwasserstände wesentlich steigen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gründächern und Bepflanzung der Baugrundstücke i.V.m. den festgesetzten Grundflächen sowie den Vorhaben zur Schaffung von Retentionsflächen auf den Baugrundstücken sowie den festgesetzten Grünfingern wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zurückgehalten werden kann. Vielmehr bietet die Verlegung des Gewässers und die Gestaltung einer umliegenden Parkfläche die Gelegenheit, hier Verbesserungen in Sachen Hoch- bzw. Niederschlagswasserrückhaltung und -abfluss zu erzielen. Die bisher im Entwässerungskonzept vorgesehenen Volumina decken hier auch Starkregenereignisse ab.
Grundsätzlich wurde im Rahmen der Planung den Aspekten Hochwasser- und Überflutungsgefahren, Grundwasser- und Gewässerschutz sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung ein sehr hohes Gewicht zuerkannt. Es wurden mit großem Aufwand die erforderlichen Grundlagen zusammengetragen und ermittelt und dann bei sämtlichen Aspekten der Planung berücksichtigt. Die Planungen stehen in Einklang mit sämtlichen wasserrechtlichen Vorgaben. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt ohne absehbare negative Begleiterscheinungen für Grundstücke Dritter. Die Hochwassersituation ist akkurat ermittelt und berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die betroffenen Wasserkörper sind detailliert untersucht. Das Starkregenereignis aus dem Mai 2024 gibt keinen Anlass, die entsprechenden Gutachten und Planungen in Frage zu stellen, da sich hieraus weder qualitativ noch quantitativ neue nicht bereits berücksichtigte Erkenntnisse für das Plangebiet ergeben.
Die besonders geschützten Arten – hier Erdkröten und Grasfrösche - unterliegen dem allgemeinen Artenschutzrecht und dürfen nicht gefangen, getötet oder verletzt werden. Sie fallen nicht unter das besondere Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG, sondern werden im Zuge der baurechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 4641 A auch keine Erdkröten und Grasfrösche nachgewiesen. Diese wurden nur im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4641 B gefunden.

Die Umsetzung der CEF 2 erfolgt aufgrund der laufenden Pachtvertrage im Herbst / Winter 2025 / 2026. Die Flächen der CEF 3 sind bereits im städtischen Eigentum, die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Herbst / Winter 2024 / 2025.
Bei den Maßnahmen handelt es sich um Rotationsbrachen (Nebeneinander aus Neubrachen sowie ein- und zweijährigen Brachen). Durch die zeitweise Nichtbewirtschaftung der Flächen entsteht ein wesentlicher Vorteil für die Bodenbrüter. Der Bruterfolg auf Brachen ohne landwirtschaftliche Nutzung ist deutlich höher. Die Maßnahmen sind daher auch im Hinblick auf Flächenkonkurrenzen zu Folientunneln und Gewächshausbau durchaus geeignet den Bodenbrütern dauerhaft Flächen zu sichern.
Eine Angabe von Zahlen von voraussichtlich zu fällenden Bäumen und Gehölzen ist rechtlich nicht gefordert. Fachlich müssen Eingriffe in größtmöglichem Umfang vermieden und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden. Die Baumhecke entlang der Parlerstraße kann aufgrund der Straßenplanung entgegen der Darstellung des Einwenders nicht erhalten werden, da die Straße bisher nicht vollständig ausgebaut und dies in weiten Teilen noch erforderlich ist. Aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs zur Erreichung von Planungszielen und Anforderungen (z. B. Aufnahme des Busbegegnungsverkehrs, Einrichtung von Baumrigolen, komfortable Fußwegebreiten mit Baumbeschattung, Versorgung mit Fernwärme) ist die bisherige Straßenfläche bei Weitem nicht ausreichend. Der Straßenquerschnitt wurde von Süden nach Norden neu aufgebaut. Dabei werden die Bestandsbäume im Süden integriert und erhalten. Die Baumhecke im Norden liegt dagegen fast komplett in der neuen Straßenverkehrsfläche. Die Baumhecke ist bereits durch den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4116 überplant; der Eingriff ist daher bereits zulässig und wurde nicht in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bilanziert.
Der Verlauf von Seegraben und Wetzendorfer Landgraben ist noch unklar. Es wird daher nur ein Korridor zur Gewässerentwicklung im BP Nr. 4641 A festgesetzt.
Da bisher kein Gewässerrandstreifen im Sinne des Art. 16 BayNatSchG vorhanden ist, kann dieser auch nicht „entfallen“ oder „verringert“ werden – unabhängig davon, wer dafür verantwortlich ist. Vielmehr wird durch den Bebauungsplan nun die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, den Gewässerrandstreifen entsprechend der rechtlichen Vorhaben auch langfristig zu sichern und umzusetzen.
Die Stellungnahme vom 13.03.2023 wurde im Planungsprozess berücksichtigt; auf die Vorlage vom 11.07.2024 im Stadtplanungsausschuss wird verwiesen.

Bürgerverein Thon Wetzendorf Schnepfenreuth e.V.
Der Bürgerverein Thon Wetzendorf Schnepfenreuth e.V. sieht im geplanten Baugebiet Bebauungsplan Nr. 4641 A erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Der Bürgerverein Thon-Wetzendorf-Schnepfenreuth e. V. fordert daher die unverzügliche Einstellung des Verfahrens. Die Planung ziehe, trotz des Konzepts eines autoarmen Quartiers, eine deutliche Zunahme an Verkehr nach sich. Diese gehe einher mit einer deutlichen Lärm- und Abgasbelastung sowie einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte. Dies führe zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit der dort lebenden Anwohner. Der zugrundeliegende Mobilitätsbeschluss entspräche nicht der Realität, denn gemäß Statistik stiegen die Kfz-Zulassungszahlen in Nürnberg und Fürth wieder an. Die Verkehrsberechnungen sollen an die Realität angepasst werden. Die Starkregenereignisse im Mai 2024 hätten gezeigt, dass das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet zu klein dimensioniert sei, die HQ_{extrem}-Flächen seien ebenfalls einzubeziehen. Eine Bebauung und damit Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen würde zu einer Verschlechterung der Situation bei Starkregenereignissen führen, da Rückhalteraum verloren ginge. Es werde die umfangreiche Neubetrachtung, Analyse und Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Überschwemmungsgebiet sowie durch die erhöhte Wasserzufuhr über den Wetzendorfer Landgraben auf die Unterlieger gefordert.
Im Übrigen verweise man auf die Stellungnahme der Kanzlei Baumann vom 13.03.2023, soweit die angeführten Mängel nicht behoben seien.

Zum Einwand - Bürgerverein Thon Wetzendorf Schnepfenreuth e.V.
Im Verkehrsgutachten wurden gängige Richtwerte aus der Fachliteratur zum Verkehrsaufkommen von Wohn- und gemischt genutzten Gebieten angesetzt, um die neu hinzukommenden Kfz-Fahrten für die Nutzung Wohnen und andere Nutzungen zu ermitteln. Gleichzeitig wurden die individuellen Gegebenheiten Wetzendorfs berücksichtigt. So wurde beispielsweise ein Anteil des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) der Bewohnerschaft von 50 % angenommen, welcher deutlich über dem durchschnittlichen Modal Split der Nürnberger Bevölkerung von 32 % MIV-Anteil (2023) liegt. Rund 30 % aller Haushalte in Nürnberg verfügen über kein eigenes Kfz. Der Anteil autoloser Haushalte ist in den Stadtteilen besonders hoch, in denen kaum private Stellplätze zur Verfügung stehen.
In der Summe wurden mehr private Kfz-Stellplätze eingeplant als ursprünglich empfohlen. Die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen wird als ausreichend erachtet, da durch begleitende Mobilitätsmaßnahmen weiter das Ziel verfolgt wird, möglichst viele neu hinzukommende Kfz-Fahrten zu vermeiden und stattdessen den Individualverkehr auf den Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV-, Rad- und Fußverkehr, zu verlagern. Nur so kann der Verkehr auch zukünftig stadt- und umweltverträglich abgewickelt werden und dazu beitragen, die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs auf die Gesundheit zu reduzieren. So schafft z. B. die Verlängerung der Buslinie 47 eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zur U3, zur U1 und zur geplanten Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach und hilft, Kfz-Fahrten zu vermeiden. Die maßgebenden Knotenpunkte sind bereits im Bestand teils stärker ausgelastet. Die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte verschlechtert sich in den meisten Fällen nicht wesentlich, sondern führt im Regelfall zu nur geringfügig längeren Wartezeiten an den Lichtsignalanlagen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass zwischen den Jahren 2000 und 2019 der Kfz-Verkehr in der gesamten Stadt auf einem gleichbleibenden Niveau lag, obwohl die Bevölkerung und die Anzahl der Arbeitsplätze im selben Zeitraum stark zugenommen haben. Nach der Corona-Pandemie hat der Kfz-Verkehr sogar deutlich um bis zu 15 bis 20 Prozent abgenommen, da die Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten, von vielen wahrgenommen wird. Die Verkehrsabnahme betrifft auch das Umfeld des Bebauungsplangebietes Wetzendorf.
Auf Grundlage des Verkehrskonzepts wurden auch die Auswirkungen der Emissionen untersucht. Im Bereich Lärmschutz wurden im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In der Umgebung wird durch Maßnahmen, wie das Festlegen einer Tempo-30-Zone im Bereich der Wetzendorfer Straße auf die Verkehrsmehrung reagiert.
Bezüglich der Einwände zum Starkregen sowie dem Überschwemmungsgebiet, die im Wortlaut identisch zum Einwand im Rahmen der Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e. V. sind, wird auf die Stellungnahme zum Einwand des BUND Naturschutz in Bayern e. V. verwiesen. Die Stellungnahme vom 13.03.3023 wurde vollständig in die Abwägung eingestellt, auf die Vorlage des Stadtplanungsausschusses vom 11.07.2024 wird verwiesen.
Zur Reduzierung der im Umweltbericht konstatierten erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere wurde eine Vielzahl von Maßnahmen festgesetzt. Im Übrigen wird der Planung aus den genannten Gründen der Vorrang eingeräumt.

Weitere Stellungnahmen
Aufgrund der Vielzahl der übrigen 70 Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt erfolgt im Weiteren eine thematische Prüfung.

Generell
Man fordert die Einstellung des Verfahrens und ist gegen die Bebauung. Es wird bezweifelt, dass im Plangebiet sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden wird. Entgegen aller Sachargumente, Einwände von Betroffenen und letztendlich auch der Gesetze wolle die Stadt dieses Vorhaben unbedingt umsetzen. Die Stadt halte an der Planung nur aufgrund von Fördergeldern und finanzieller Bezuschussung fest. Die Planung stelle für Nürnberg und darüber hinaus ein relevantes Thema dar, wie auch die Petition der Initiative Knoblauchsland sowie die weitreichenden Aufschreie und Befürchtungen zu diesem Projekt zeigten. Man solle vorhandenen Leerstand nutzen, anstatt ein biodiverses Gebiet Landwirtschaft, Artenvielfalt und Kaltluftschneisen zu bebauen. Die Stadt nehme die Zerstörung naturnaher Lebensräume

geschützter Tiere sowie Hochwasser und Starkregenereignisse in Kauf. Weiterhin fehle es an einem praktikablen Verkehrskonzept. Das Baugebiet würde die Einstellung des Bebauungsplans Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ kompensieren. Man könne an anderer Stelle günstigeren Wohnraum schaffen, wie beispielsweise in Thon. Der geplante Park könne ökologisch nicht den gleichen Wert einnehmen, zudem sei er zeitnah vollgemüllt und durch Fäkalien verschmutzt, wie andere Grünflächen in Nürnberg auch. Das Gebot des flächensparenden Bauens sei verletzt. Vor allem an den OBM würde appelliert werden, seine Diffamierung dieser Bürgerbewegung nochmals zu überdenken. Man sei nicht aufgestanden, weil die Idylle durch die Bebauung gestört werden könnte. Vielmehr gehe es um das Leben der Kinder und Enkel, das mit dieser Bebauung wieder ein kleines Stück weniger lebenswert würde.

Zum Einwand - Generell

Entgegen der Auffassung der Einwender wird das Bauleitplanverfahren gesetzeskonform betrieben und ist Ergebnis einer umfangreichen und sorgfältigen Ermittlung und Abwägung aller Belange, die sich unweigerlich nicht nur auf die genannten Gesichtspunkte beziehen können. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Artenschutz wurden sach- und fachgerecht bewältigt. Zudem besteht eine Verkehrsuntersuchung, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auch zur Einsicht vorlag. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausführlich dargestellt, welche Aspekte aus dem Mobilitätsbaukasten umgesetzt werden, um eine möglichst umweltverträgliche Mobilität zu fördern. Die Entscheidungen des Einzelnen zur Verkehrsmittelwahl lassen sich nicht vorschreiben. Das Planungskonzept hat sich aktiv mit den Themen, insbesondere auch mit dem Wassermanagement, auseinandergesetzt und diese wichtigen Nachhaltigkeitsthemen integriert. Da kein Eingriff in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfolgt, werden auch keine Konflikte mit Hochwasser gesehen. Im Rahmen der Parkplanung wird Retentionsraum geschaffen, der den im Baugebiet anfallenden Niederschlag bei Starkregenereignissen zurückhalten kann.

Das Thema Hochwasser wurde im Rahmen der Planung sorgfältig und ausführlich bearbeitet. Ebenso das Thema Starkregen, obwohl es hierzu noch keine entsprechenden gesetzlichen Vorschriften gibt. Im Rahmen der Parkplanung wird Retentionsraum geschaffen, der den im Baugebiet anfallenden Niederschlag bei Starkregenereignissen zurückhalten bzw. aufnehmen und gedrosselt ableiten kann.

Es werden keine Baugebiete im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und es geht kein Retentionsraum verloren. Vielmehr sollen im Rahmen der Parkplanung zusätzliche Retentionsflächen geschaffen werden und als Vorsorgehorizont wurde in der Höhenplanung sogar auf das 1000-jährliche Hochwasserereignis abgestellt. Es werden daher auch keine Konflikte mit Hochwasser gesehen.

Die Ängste der Bürger und Wähler werden nicht abgetan, sie wurden aufgenommen, detailliert und umfassend geprüft. Es wurde dabei auch dargelegt, dass aus fachlicher Sicht viele Bedenken nicht begründet sind oder auf nicht zutreffenden Grundannahmen beruhen und welche planerischen Maßnahmen jeweils unternommen wurden.

Die projektierte Einwohnerzahl für den Bebauungsplan Nr. 4641 A hat sich durch die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4649 „Schnepfenreuth-Südwest“ nicht verändert.

Der Park wird Lebensraum verschiedener Arten sein, insbesondere durch die in weiten Teilen naturnahe Gestaltung. Die hohe ökologische Wertigkeit spiegelt sich auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wieder. Er wird jedoch nicht alle Arten gleichermaßen wieder beherbergen, das ist auch nicht der Anspruch. Für streng geschützte Arten wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen fest- und z.T. auch schon umgesetzt. Die Ausgleichsbedarfe wurden im Nachgang der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung erneut geprüft sowie angepasst (zusätzliche Ausgleiche für Kiebitz und Dorngrasmücke). Auf die Ausführungen zum Artenschutz wird verwiesen. Der geplante Wetzendorfer Park wird zukünftig dem Geltungsbereich der Grünanlagensatzung der Stadt Nürnberg unterliegen, so dass Regelungen bezüglich der Abfallentsorgung greifen werden. Im Rahmen der Parkplanung wird zudem auch explizit eine Hundeauslaufzone eingeplant.

Die Stadt ist bemüht, die Innenentwicklung vorrangig zu betreiben – dies wird deutlich an den Bebauungsplänen am Nordwestring (Nr. 4662), Von-der-Tann-Straße (Nr. 4666), AEG (Nr. 4543 A), an der Radrennbahn (Nr. 4654), der Hainstraße (Nr. 4522) oder dem Umspannwerk (Nr.

4634) sowie den Vorhaben am Quelle-Areal etc.. Dies gelingt nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Liegenschaften und setzt also deren Zuarbeit voraus. Dies ist nicht für alle Leerstände in Nürnberg gleichermaßen gegeben, so dass zum Teil auch noch unbebaute Flächen einer Entwicklung zugeführt werden. Die hier beplanten Flächen sind bereits seit 2006 im wirksamen FNP als Entwicklungsflächen vorgesehen. Eine Förderung oder Bezuschussung erfährt die Entwicklung nicht. Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privateigentum. Auf die Aspekte Innenentwicklung, Landwirtschaft, Artenvielfalt und Kaltluft wurde bereits in der Vorlage zum 11.07.2024 detailliert eingegangen.
Um eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung zu steuern, ist die Stadt Nürnberg vor allem auch darauf angewiesen, ihre eigenen Grundstücksflächen zu entwickeln. Hier kann sie gestalterische Freiräume nutzen und Vorgaben machen, die über den durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes geschützten Rahmen hinausgehen. Da die Stadt Nürnberg im Planungsbereich auch selbst Eigentümerin ist und auch aus diesem Grunde den Bereich vordringlich entwickeln möchte, kann sie im Zuge der Umsetzung weitere Steuerungsinstrumente wie z. B. eine höhere Quote an geförderten Wohnungen oder die gezielte Vergabe an Baugemeinschaften oder Bedarfsträger nutzen. Dem Gebot des Flächensparens wird Rechnung getragen, indem ein Baugebiet mit entsprechender Dichte ausgewiesen wird.
Die Petition wird zur Kenntnis genommen, es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Initiative Knoblauchsland verwiesen. Hier ist anzumerken, dass der Planungsbereich nur einen sehr geringen Teil des gesamten Knoblauchlands (< 0,01 %) ausmacht, so dass kein Konflikt der Planung mit der Petition insgesamt gesehen wird.
Aus den genannten Gründen wird an der Planung festgehalten. Im Übrigen wird auf die Abwägung der fachlichen Themen sowie auch die AfS-Vorlage vom 11.07.2024 verwiesen.

Durchführung des Verfahrens
Die Stadt habe 15 Monate gebraucht, um die Einwendungen zu prüfen und sogar neue Gutachten zu erstellen. Es sei daher geboten, den Einwendern ausreichend Zeit zu lassen, um die geänderten Dokumente und zusätzlichen Gutachten qualifiziert prüfen zu können. Der Zeitraum – mitten in den bayerischen Schulferien – sei unprofessionell und unfair. Gleiches gelte für die Nichtgewährung der Firstverlängerung. Das Vorgehen werfe ein negatives Licht auf die Stadtverwaltung. Weiterhin seien Einwendungen gegen den ursprünglichen BP 4641 A unbeantwortet geblieben.
Der Umweltbericht konstatiere erheblich nachteilige Auswirkungen, die dann am Ende negiert würden. Man fordere ein neutrales Umweltgutachten von einem unabhängigen Büro.

Zum Einwand - Durchführung des Verfahrens
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 4641 A waren Änderungen am Entwurf der Planung erforderlich, die eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Folge hatte. Gemäß Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der erneuten Auslegung gültigen Fassung, hätte der Beteiligungszeitraum sogar verkürzt werden müssen. Es ist daher bewusst keine Umstellung auf das neuere BauGB erfolgt, sondern es wurde die zum Zeitpunkt der ersten Auslegung geltende Fassung mit der Gewährung eines längeren Zeitraums weiter zugrunde gelegt.
Die Änderung der Planung beschränkte sich auf Anpassungen und Aktualisierungen im Bereich Artenschutz, Schallschutz, Stellplatzschlüssel und Gewässerkorridor. Die Änderungen wurden in der Vorlage vom 11.07.2024 kenntlich gemacht. Zudem erfolgte nur vereinzelt eine Aktualisierung bestehender Gutachten, um den vorgebrachten Bedenken Rechnung zu tragen. Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Kartierungsgrundlagen erneuert. Neu hinzu kamen lediglich 2 Beiträge in Form eines Verkehrsgutachtens und eines Beitrags zur Wasserrahmenrichtlinie. Die Unterlagen haben die Planungen und Ausführungen bestätigt. Der Großteil der ausgelegten Unterlagen sowie die Planung selbst waren somit bekannt. Eine Verlängerung über die 30 Tage hinaus schien daher nicht geboten. Im Übrigen betrug der Zeitraum der ersten öffentlichen Auslegung auch 30 Tage. Die Unterlagen waren alle vollständig im Internet einsehbar, so dass auch die Ferienzeit einer Einsicht in die Planunterlagen nicht im Wege stand. Die Vielzahl der erneut eingegangenen Stellungnahmen bestätigt dies.
Alle Schreiben mit der Bitte um Fristverlängerung wurden beantwortet.

Alle Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 4641 A, die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eingingen, wurden umfassend geprüft. Dies wurde in der Vorlage vom 11.07.2024 dargelegt. Die Vorlage ist im Ratsinformationssystem einsehbar. Eine persönliche Information der Einwendenden zu ihren Stellungnahmen kann aber erst mit Abschluss der Bauleitplanung erfolgen, also zum Satzungsbeschluss. 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. Dies ist vorliegend für einen Großteil der Stellungnahmen der Fall. Es wird nach Satzungsbeschluss im Amtsblatt bekannt gemacht werden, wo und wann die Einsicht möglich gemacht werden wird.
Die Umweltauswirkungen werden nicht negiert, es wird lediglich dargestellt, durch welche Maßnahmen sich die Umweltauswirkungen verringern bzw. auch vermeiden oder ggfs. ausgleichen lassen. An der Erheblichkeit der Auswirkungen ändert dies nichts, da eine Erheblichkeit immer gegeben ist, sobald Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen und zu betrachten sind. Auch der Umweltbericht eines „unabhängigen Büros“ wird durch die zuständige Dienststelle der Stadt Nürnberg gemäß den einschlägigen Standards, Methoden, vorliegenden Gutachten und rechtlichen Vorgaben geprüft. Dies gilt im Übrigen für alle Gutachten und Fachbeiträge. Es besteht in der Folge kein Unterschied, ob der Umweltbericht durch das städtische Umweltamt selbst, oder ein extern beauftragtes (und von der Stadt Nürnberg bezahltes) Büro erstellt wird.

Artenschutz
Das Vorhaben würde sich trickreich über den Artenschutz stellen. Die Planung zerstöre die Artenvielfalt und führe zum Verlust des Lebensraums für Bodenbrüter auf der Roten Liste, der Zerstörung des Heckenbiotops an der Parlerstraße sowie der Zerstörung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Die neuen Gutachten wiesen nach, dass es sich um eines der an Biodiversität reichsten Gebiete im Knoblauchsland handeln würde. Die teilweise noch zu erstellenden Ausgleichsmaßnahmen fernab des Gebietes würden keinen Lebensraum für die dort lebenden Arten darstellen, weshalb in der angrenzenden Umgebung ein Verdrängungswettbewerb stattfinden wird, der den weiteren Verlust des Artenreichtums fördere. Durch das Bauvorhaben komme die Stadt zudem ihren eigenen Empfehlungen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm für dieses Gebiet nicht nach. Stattdessen fördere die Stadt Nürnberg die Zerstörung dieses wertvollen Talraumes und seiner Feuchtgebiete. Die Vergrämung und aktive Umsiedelung von Tieren sei rechtswidrig, insbesondere vor der Rechtskraft eines Bebauungsplans. Die Ausgleichsmaßnahmen seien möglicherweise rechtlich korrekt, fachlich seien sie aber wahrscheinlich ungeeignet und daher im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung abzulehnen.

Zum Einwand – Artenschutz
Alle gesetzlichen Anforderungen und Vorgaben wurden erfüllt.
Die Hecke entlang der Parlerstraße wurde bereits mit Bebauungsplan Nr. 4116 aufgrund des Ausbaus der Straße überplant. Dies stellt somit keinen neuen Eingriff dar.
Die bestehenden Konflikte mit dem Artenschutz sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen insofern gelöst, dass keine rechtlichen Vollzugsprobleme zu erwarten sind. Der allgemeine und besondere Artenschutz nach §§ 39 und 44 BNatSchG wurden / werden entsprechend abgearbeitet. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der einzelnen Individuen und Ausgleichmaßnahmen zum Erhalt der jeweiligen Population festgesetzt. Die nicht angenommene CEF-Maßnahme wurde angepasst. Mit dem Risikomanagement wird die Umsetzung, Annahme und Wirksamkeit der Maßnahme überprüft. Das Tierschutzrecht ist im Ordnungsrecht verankert und hat keine bauplanungsrechtliche Relevanz. Es gab auch vorab schon keine Gründe, die gegen den artenschutzrechtlichen Vollzug des Bebauungsplans sprachen, daher sind jetzt auch keine Vollzugsprobleme zu erwarten.
Alle genannten Vogelarten sind artenschutzrechtlich relevant und wurden entsprechend in den Gutachten abgearbeitet. Die Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn wurden bereits 2020 erfolgreich umgesetzt. Die Maßnahme für Kiebitze wurde im Rahmen der Monitoring-Ergebnisse angepasst und wird im Winter 2024/25 flächenmäßig erweitert, um den Bedarf für 3 weitere

Brutpaare zu decken. Reine Nahrungsflächen müssen gem. Artenschutzrecht nicht ausgeglichen werden. Der Verlust von Habitaten für Höhlenbrüter wird im Winter vor dem tatsächlichen Eingriff durch FCS-Maßnahmen ausgeglichen werden: Es werden, soweit möglich, alte Baumhöhlen ausgeschnitten und aufgehängt sowie neue Nistkästen aufgehängt. Entlang der Gründlach wird im Herbst / Winter 2024 / 25 auf zwei städtischen Flurstücken eine naturnahe Hecke mit 0,2 ha sowie umliegend extensivem, artenreichem Grünland hergestellt, als Ausgleich für die Dorngrasmücke. Diese Maßnahme kann den dort vorkommenden Rebhühnern darüber hinaus auch als Nahrungshabitat sowie Schutzstruktur dienen. Die Maßnahmen für die Bodenbrüter (zumindest Kiebitz) wurden/werden im Knoblauchsland angelegt, also im Bereich des Verbreitungsgebietes dieser Art. Mäßig geeignete Flächen aufzuwerten führt zu einer Erhöhung der Reviereignung und damit zu einer Verringerung der Reviergröße, was wiederum die Kapazität der Flächen für mehr Brutpaare erhöht.
Bezüglich des FCS-Ausgleichs (hier Feldlerche, Rebhuhn und Fledermäuse sowie Sperlinge) handelt es sich um populationsstützende Maßnahmen, nicht um Maßnahmen, die den tatsächlich betroffenen Individuen helfen. Das Vorgehen ist aus rechtlicher Sicht in Ordnung und auch von der Regierung von Mittelfranken (Höhe Naturschutzbehörde) in Bezug zu den Maßnahmen FCS 4 und FCS 5 mittels Ausnahme genehmigt und zudem bereits umgesetzt bzw. in Bezug zu den Maßnahmen FCS 1 bis FCS 3 eine Ausnahme mit Schreiben vom 25.11.2022 in Aussicht gestellt. Zudem wird die Anlage der Hecke an der Gründlach der dortigen Rebhuhnpopulation helfen durch Bereitstellung von Nahrungsfläche und Deckungsstrukturen. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zweifelsfrei fachlich geeignet und damit auch rechtlich korrekt. Fachlich ungeeignete Maßnahmen können keinen Ausgleich darstellen. Die Annahme der Ausgleichsmaßnahmen wird mittels Monitoring geprüft werden.
Bezüglich der Vergrämung: Für die Kartierung Knoblauchkröte lag eine Ausnahmegenehmigung der Regierung v. Mittelfranken vor. Da keine Knoblauchkröten gefunden wurden, wurden auch keine umgesiedelt. Andere Tierarten werden vor in Kraft treten des Bebauungsplans weder vergrämt noch umgesiedelt.
Andere Bereiche im Knoblauchsland wurden bisher gar nicht entsprechend kartiert, daher lässt sich leicht behaupten, dass das Plangebiet in Wetzendorf besonders wertvoll sei. Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um ein hinsichtlich der Biodiversität in besonderem Maße schützenswerten Bereich, wie sie im Knoblauchsland beispielsweise in der Talaue der Gründlach oder der Ziegellach zu finden sind. Vielmehr besteht die Fläche zum überwiegenden Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und auch der Wetzendorfer Landgraben und der Seegraben wurden an diese Nutzung durch Begradigung angepasst. Der Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie bescheinigt beiden Gewässern einen schlechten ökologischen und chemischen Zustand der durch die geplante Renaturierung, die erst im Zuge der Gesamtentwicklung überhaupt möglich wird, verbessert wird. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt durch den Düngemitteleintrag vor allem eine Belastung des Gewässers dar.
Vorhandene zu schützende Biotope gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm und wertgebende Strukturen wurden im Rahmen der Parkplanung berücksichtigt und als zu erhaltend rechtlich gesichert. Die Festlegung als Grünfläche mit der integrierten Renaturierung und der Schaffung von wechselfeuchten Mulden sowie Sicherung eines naturnahen Bereichs auf 1/3 der Parkfläche sichert vielmehr dauerhaft die angesprochene Funktion dieses Bereichs. Durch die umfangreichen ökologisch wirksamen Festsetzungen und Maßnahmen sowie durch die Gestaltung der Planung wird der Planungsbereich, zu dem auch 9 ha Park gehören, in dieser Hinsicht nicht schlechter gestellt. Dies ist an Hand der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch nachzuvollziehen.

Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen seien unzulänglich. Man bezweifle, wie im Rahmen der Parkplanung auf der Hälfte der bisherigen Flächen alle wertgebenden Merkmale weiterhin erhalten blieben.

Zum Einwand – Ausgleichsmaßnahmen
Auf die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle wird verwiesen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Plangebiet ergibt sich durch Festsetzungen eine rechnerische Überkompensation des Eingriffs von ca. 7 % nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung (Biotop- und Nutzungstypen). 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 Drittel an strukturreichen und naturnahen Bereichen festgesetzt ist. So kann auf diesbezügliche Ausgleichmaßnahmen auf externen Flächen verzichtet werden. Es geht hier nicht um einen 1:1 – Ausgleich der vorhandenen Strukturen, sondern um einen Ausgleich der Eingriffe gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB). Als Bilanzierungssystem wird die Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung verwendet. Der Eingriff kann durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugebiete und der Grünflächen naturschutzfachlich kompensiert werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der AfS-Vorlage vom 11.07.2024 verwiesen.

Bedarf / Bevölkerungsentwicklung
Der genannte Wohnraumbedarf stehe im krassen Gegensatz zum Zensus 2022. Das Bayerische Statistikamt sehe für Nürnberg kein nennenswertes Wachstum der Bevölkerung mehr. Die Unterstellung, dass die Sterberate gleich bleiben werde, sei abwegig (Babyboomer-Rentner). Zusammen mit abnehmender Geburtenrate sei mit sinkender Bevölkerungszahl zu rechnen. Durch Vorhaben, wie das Branntweinareal werde deutlich, dass keine Nachfrage besteht.

Zum Einwand - Bedarf / Bevölkerungsentwicklung
Zum Einwand „Bevölkerungsentwicklung“ wurde bereits ausführlich Stellung genommen; auf die Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen. Auch die nun veröffentlichten Zahlen vom Zensus 2022 ändern daran zum jetzigen Zeitpunkt nichts. Auf die Informationen und Pressemitteilungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth wird verwiesen. Wie bereits beim Zensus 2011 wird über die Hochrechnung der Stichprobenergebnisse in Nürnberg und Fürth eine neue Basis für die Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahl geschaffen. Die amtliche Einwohnerzahl ist eine wichtige Grundlage für zahlreiche rechtliche Regelungen: Auf dieser Basis werden Wahlkreise zugeschnitten und auch die Stimmenverteilung im Bundesrat orientiert sich an den Einwohnerzahlen. Zudem werden Ausgleichszahlungen wie der Länderfinanzausgleich und der kommunale Finanzausgleich sowie EU-Fördermittel pro Kopf mit der amtlichen Einwohnerzahl berechnet. In Deutschland war der Zensus 2022 eine registergestützte Bevölkerungszählung, die durch eine Stichprobe ergänzt und mit einer Gebäude- und Wohnungszählung kombiniert wurde. In einem Zeitraum von zwölf Wochen haben in Nürnberg und Fürth 330 sogenannte Erhebungsbeauftragte die in der Stichprobe ausgewählten Bürgerinnen und Bürger besucht, die Daten mit einem (Online-) Fragebogen erfasst und dabei zudem die Existenz von über 67 000 Personen in beiden Städten zum Stichtag 15. Mai 2022 überprüft. Im Ergebnis kam es zu einer Abweichung am Stichtag von 15.573 Personen. Dabei handelt es sich mit deutlicher Mehrheit um die ausländische Bevölkerung (ca. 15.000). Aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben kann nicht geklärt werden, welche 15 573 Personen in Nürnberg denn nun künftig nicht mehr in den Planungen der Stadt berücksichtigt werden sollten. Auch aus diesem Grund wird für Planungszusammenhänge, für die zumeist kleinräumige Daten benötigt werden, wie zum Beispiel der Schulraumentwicklungsplanung, der KiTa-Planung oder der Identifizierung und Ausweisung von Stadtentwicklungs- und Sanierungsgebieten, auch weiterhin auf die Informationen aus den kommunalen Melderegistern zurückgegriffen. Diese werden zudem durch nicht zustellbare Bescheide oder Wahlunterlagen laufend bereinigt und haben nach Einschätzung des Statistikamts eine gute Qualität. Eine Nachvollziehbarkeit der Abweichungen kann erst erfolgen, wenn die neuen Daten des Zensus gründlich analysiert wurden.
Die Entwicklungsabsichten sind nur ein Aspekt des Wohnraumbedarfs. Entwicklungsabsichten sind wahrlich die Daseinsgrundlage der Bauträger, jedoch können diese ja nur umgesetzt werden, wenn auch eine Nachfrage dafür besteht. Und diese ist in Nürnberg gegeben.

Unbestritten ist aber, dass der Immobilienmarkt zyklisch agiert / reagiert. Die teilweise Baueinstellung beim Branntweinareal hängt mit den spezifischen Gegebenheiten dieses Projekts zusammen und lässt sich nicht ummünzen als Beweis für einen allgemein nicht erforderlichen Bedarf an Wohnungsbau.

Bezahlbarer Wohnraum
Die Einwohner würden im Durchschnitt noch älter sein und noch weniger Rente zur Verfügung haben bzw. auf Unterstützung angewiesen sein. Nürnberg brauche laut den eigenen städtischen Erhebungen bezahlbaren Wohnraum. Insbesondere kleine Wohneinheiten. (alte Singles, Singles und auch Studierende). In diesem Zusammenhang erscheine eine Soll-Bestimmung zu 30 % sozialem Wohnungsbau zu gering. Mindestens eine Muss-Bestimmung sei einzufordern, besser ein höherer Prozentsatz für so ein großes und doch länger angelegtes Projekt. Man frage sich, wie sichergestellt werden könne, dass junge Menschen bzw. Menschen mit wenig Geld in das Gebiet ziehen und gut leben können.

Zum Einwand- Bezahlbarer Wohnraum
Zum Einwand „bezahlbarer Wohnraum“ wurde bereits ausführlich Stellung genommen, auf die Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen.

Bodendenkmal
Die Planung zerstöre 25% eines Bodendenkmals.

Zum Einwand – Bodendenkmal
Der Eingriff in das Bodendenkmal ist unvermeidlich. Vor der Zerstörung werden die Flächen mit den Bodendenkmälern jedoch gem. Art. 7 BayDSchG wissenschaftlich untersucht, die Funde geborgen und dokumentiert. Die Denkmalschutzbehörden wurden im Verfahren beteiligt.

E-Lademöglichkeiten
Gefordert wird eine flächige Berücksichtigung von E-Lademöglichkeiten, in den Tiefgaragen und an den Straßen. Weiterhin wird eine zusätzlich ertüchtigte Verteil- und Ortsnetzstromversorgung und Infrastruktur sowie Leerrohre ausreichend großen Durchmessers gefordert, die einen zukünftigen Ausbau mit Ladesäulen im gesamten Stadtteil und auch in den Parkgaragen der Wohnhäuser ermöglichen.

Zum Einwand – E-Lademöglichkeiten
Im Bebauungsplan könnten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Flächen für E-Ladestationen festgesetzt werden. Im öffentlichen Straßenraum werden E-Ladestationen, wie überall im Stadtgebiet, durch z. B. die N-Ergie oder andere Betreiber errichtet. Flächige Festsetzungen sind hier nicht erforderlich. Im Bereich der privaten Bauflächen sind oberirdische Stellplätze - außer in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - ohnehin unzulässig; der Nachweis erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen. Da diese in ihrer flächenmäßigen Abgrenzung noch nicht feststehen, können hier auch keine Flächen für E-Ladestationen festgesetzt werden. Da es sich diesbezüglich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, gibt es auch keinen städtebaulichen Vertrag, der derartige Vorgaben machen kann. Auch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kann dies nicht gefordert werden, da die kommunale Stellplatzsatzung keine verpflichtenden Vorgaben für E-Ladestationen enthält.
Die Veräußerung bzw. Vergabe der städtischen Flächen sowie konkrete inhaltliche Vorgaben, wie beispielsweise die Verpflichtung zur Errichtung von E-Ladestationen, stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Fahrradabstellanlagen
Man empfehle für Wetzendorf eine Pflicht für Bauträger für die diebstahlsichere und gleichzeitig überdachte Umsetzung von Fahrradabstellanlagen. Auch sollten darin Fläche für längere Fahrräder wie etwa Transportfahrräder vorgesehen werden und der Zugang zu diesen Anlagen ebenerdig und leicht sein. Auch sollten darin Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrräder verpflichtend und flächenmäßig vorgesehen sein, um die Nutzung solcher Fahrräder

zu erleichtern, insbesondere für sozioökonomisch weniger gute gestellte Menschen die keine eigene Garage oder Abstellplatz mit Lademöglichkeit besitzen.

Zum Einwand – Fahrradabstellanlagen
Grundsätzlich sind Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellmöglichkeiten in der städtischen Stellplatzsatzung zu finden. Gemäß Bebauungsplan sind mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze ebenerdig und in überdachter Bauweise außerhalb der Gebäude herzustellen. Transport- bzw. Lastenfahrräder können hier abgestellt werden. Aus Gründen der Flächenkonkurrenz zu Spiel-, Grün- und Erschließungsflächen wurde auf einen höheren Wert verzichtet. Die übrigen notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.
Ladestationen für Fahrräder können aus den o.g. Gründen ohnehin nicht vorgeschrieben werden. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von elektrisch betriebenen Fahrrädern, deren herausnehmbarer Akku sich auch problemlos in der Wohnung laden lässt.
Eine Diebstahlsicherung kann mit den Mitteln des Planungsrechts nicht verankert werden.

Grün
Gefordert wird qualitativer Wohnraum für ansässige Anwohner, an Stelle einer quantitativen Wohnraumschaffung. Die Formulierung eines "Parks" sei irreführend, da weite Teile des Parks versiegelt seien durch Geh- und Radwege, Aufenthalts- und Spielflächen. Nur ein sehr geringer Teil sei unversiegelte Grünfläche. Andere Städte seien viel grüner als Nürnberg. Man brauche Grünflächen statt Betonwüsten. Alte Bäume seien wertvolle CO_2-Speicher und müssten dringend geschützt werden (Baumschutzverordnung). Man fordert für Wetzendorf eine flächig- und komplett durchgehende Baumbepflanzung sowie Wasserzugänge an den Spielplätzen, und v.a. und insbesondere Verschattung der Wasserzugänge selbst, sowie im Sommer verstärkte und vorranginge Bewässerung der Bäume an den Spielplätzen, sodass diese Bäume zügig eine schattenspendende Wirkung über die komplette Spielplatzfläche hinweg entfalten.

Zum Einwand - Grün
Die Stadt muss sowohl den Anwohnern, als auch Umzugswilligen gleichermaßen gerecht werden. Der Park wird zudem auch den bisherigen Anwohnern zur Naherholung zur Verfügung stehen. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern weite Teile der Parks einer Versiegelung zugeführt werden sollten. Der weitaus größere Teil wird unversiegelt bleiben, dies ist den Planunterlagen und den Festsetzungen zu entnehmen. Es ist korrekt, dass insbesondere die Innenstadt vergleichsweise wenig grün ist. Dies ist der historischen Stadtentwicklung geschuldet und lässt sich bei anderen Städten mit ähnlicher Geschichte ebenfalls ablesen. Die Stadt ist zudem bemüht im Rahmen der dreifachen Innenentwicklung auch mehr Grün in die Stadt zu bringen, z. B. am Quelle-Park, Nelson-Mandela-Platz, Heinickeplatz etc.. Dies lässt sich an der leicht sinkenden Zahl der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 2018 bis 2022 gut ablesen.
Durch den „Wetzendorfer Park“ werden die Ziele des Masterplan Freiraums umgesetzt und mehr (öffentliche) Grünflächen geschaffen. Diese Flächen werden in Zukunft öffentlich zur Verfügung stehen – im Gegensatz zu den bisher privaten, landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Die Baumschutzverordnung gilt nur im Zusammenhang bebauter Ortsteile, somit mehrheitlich nicht im Planungsgebiet Wetzendorf. Dennoch sind die Bäume gemäß Baumbestandsplan aufgenommen und bewertet und – wo möglich – auch zum Erhalt festgesetzt worden. Im Plan selbst sind die Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen hinweislich aufgenommen. Verbindlich ist die gemäß den textlichen Festsetzungen vorgegebene Anzahl (Mindestmaß) und Qualität. Die Spielplatzplanung selbst erfolgt durch Fachpersonal der ausführenden Dienststelle. Aspekte wie Klimaschutz und Witterungsbedingungen fließen ebenfalls in die Planungen ein. Ob hier konkret Wasserspielplätze vorgesehen werden, obliegt ebenfalls der Objektplanung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, das lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Sonnensegel werden in der Regel kaum eingesetzt, da diese sehr kostenintensiv und anfällig für Vandalismus sind.

Innentwicklung

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung würden ignoriert werden. Es gebe genug freies Bauland in der Stadt, man müsse keine Ackerflächen zerstören. Die unwiderrufliche Zerstörung von Flora und Fauna sei ethisch nicht zu rechtfertigen, auch nicht mit dem immer wiederkehrenden, scheinbar unumstößlichen Argument „wir brauchen Wohnungen“. Hier müsse die Stadt zunächst Leerstände und Zweckentfremdung beenden. Dass dies schwieriger und aufwändiger sei, als das Bauen auf der grünen Wiese, sei klar, müsse aber in Kauf genommen werden. Außerdem sei durch vermehrtes Arbeiten im Homeoffice ein weiteres starkes Wachstum in den Städten nicht mehr zu erwarten. Es gebe in der Stadt Nürnberg viele versiegelte Flächen, auf denen Wohnungsbau möglich wäre, so dass es nicht nötig sei, dieses Bauvorhaben zu realisieren - beispielsweise bei der "Neuen Thoner Mitte". Hier habe die Stadt in unmittelbarer Nähe eine gute Chance verpasst, versiegelte und erschlossene Flächen für den Wohnungsbau heranzuziehen. Es könne nicht sein, dass auf der einen Seite seit Jahren leerstehende Gebäude (z.B. das von der Fa. Siemens in der Colmberger Straße mit riesiger Parkfläche) keiner weiteren städtebaulichen Verwendung zugeführt werden und auf der anderen Seite jetzt wieder einmal wertvolle Ackerbau- und Naturflächen vernichtet werden sollen.

Zum Einwand - Innenentwicklung
Zum Aspekt der Innenentwicklung wurde bereits ausführlich Stellung genommen; auf die Ausführungen in der Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen. Die Stadt Nürnberg betreibt vorrangig Innenentwicklung. Da es sich hier aber um private, z. T. bebaute Flächen mit entsprechendem bestehenden Baurecht handelt, kann diese nur gelingen, wenn die Eigentümer der Liegenschaften an einer Umwandlung bzw. Reaktivierung interessiert sind. So wurden auch unter Hinweis auf das Baugebot gemäß § 176 BauGB Grundstückeigentümer von unbebauten bzw. nur geringfügig bebauten Grundstücken angeschrieben und so in Einzelfällen eine Bebauung vorangetrieben. Das Baugebot unterliegt jedoch sehr hohen rechtlichen Anforderungen und ist mit hohen Aufwendung hinsichtlich personeller und zeitlicher Ressourcen verbunden. Zudem kann es nicht für die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden angewendet werden.
Im Übrigen gilt auch bei der Innenentwicklung der Baulandbeschluss, um neben einer Nachverdichtung auch den berechtigten Forderungen nach mehr Grün in der Stadt nachzukommen. Allein schon deswegen kann die Innenentwicklung den Bedarf an Wohnraum nicht vollständig decken. Es werden dafür auch Flächen benötigt, die mit einer Siedlungserweiterung einhergehen. Im Falle des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4641 A werden die dafür bereits im FNP von 2006 enthaltene Wohnbauflächen sowie Grünflächen in die Umsetzung gebracht. Bei der Planung selber werden aktuelle Anforderungen und Vorgaben hinsichtlich Klimaschutz, Entwässerung, Mobilität, Artenschutz etc. eingehalten bzw. umgesetzt. Insbesondere die öffentliche Grünfläche von ca. 9,5 ha stellt eine Umsetzung des Masterplan Freiraums dar und leistet einen Beitrag sowohl für die bestehenden Baugebiete um den Wetzendorfer Landgraben herum, als auch für das neue Baugebiet. Das Grundstück an der Colmberger Straße wird als Schulstandort entwickelt. Darüber hinaus eignet sich nicht jede brachliegende Gewerbefläche für eine Entwicklung hin zum Wohnen.
Aktuell kann in Bezug zum Arbeiten im Homeoffice auch eine Trendumkehr festgestellt werden. In vielen Bereichen kann ein vollständiges Arbeiten im Homeoffice, wie zu Zeiten der Pandemie, nicht mehr beobachtet werden. Zudem spräche ein Anstieg des Arbeiten im Homeoffice nur für eine Abnahme an gewerblichen Bauflächen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen dürfte sich dadurch sogar vergrößern, da aufgrund des Erfordernisses eines Arbeitszimmers folglich auch der Bedarf nach größeren Wohnraums steigen würde.

Klima
Nürnberg nehme einen der letzten Plätze in Punkto Versiegelungsgrad und Hitze ein. Das Problem werde sich durch das weitere Zubetonieren noch verschlimmern. Das Knoblauchsland leiste bisher einen wichtigen Beitrag. Die Bebauung verändere das Klima in Wetzendorf in Bezug zur Schwammstadt und als Frischluftzufuhr. Das Kaltluftentstehungsgebiet werde beeinträchtigt. Gemäß Gutachten habe die geplante Bebauung negativen Einfluss auf die bestehende Bebauung. Der Klimaschutz brauche jede noch so kleine Oase, dabei sei der regionalen Landwirtschaft und den Grünflächen mehr Gewicht beizumessen. Gefordert werden weitere

Entsiegelungen und die Schaffung von Frischluftschneisen. Die Innenhöfe der geplanten Bebauung seien hinsichtlich der Versorgung mit Frischluft zu optimieren. Die Versiegelung von Frischluftentstehungsgebieten und Frischluftzonen zu beschließen, zeuge - auch im Hinblick auf die vom Bundesverfassungsgericht erhobenen Forderungen an unsere politisch Verantwortlichen - von unverhohlener Ignoranz gegenüber den Erfordernissen an unsere Zukunft. Langandauernde Hitzeperioden würden die Gesundheit der Menschen belasten und führten seit Jahren zu vielen Tausend Hitzetoten, auch in Nürnberg. Durch die gesundheitliche Überlastung der Menschen werde die Wirtschaft (Ausfall von Arbeitskräften) und das Gesundheitssystem finanziell belastet. Allein aus finanzieller Sicht (klamme Finanzlage der Stadt) und nicht kalkulierbarer steigender klimabedingten Schäden sei es höchste Zeit, dieses Projekt zu canceln.

Zum Einwand - Klima

Die klimaökologischen Gegebenheiten und die Auswirkungen der Planung wurden bereits 2018 auf Grundlage der damaligen Rahmenplanung (Strukturkonzept) in einem entsprechenden Gutachten detailliert untersucht. Aufgrund des weiteren Planungsfortschritts erfolgte eine aktualisierte Begutachtung sowie eine summarische Begutachtung der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4641 B. Die Ergebnisse zeigen, dass es sowohl innerhalb der geplanten Baufelder als auch darüber hinaus durch die Umsetzung der Planung und auch in der Gesamtbetrachtung mit dem künftigen Bebauungsplan Nr. 4641 B zu klimaökologischen Veränderungen kommt. Dabei sind die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfeldes und der PET aber vornehmlich auf das Plangebiet selbst beschränkt. Grund dafür ist das Gebäudevolumen und der erhöhte Versiegelungsgrad. Positive Effekte werden durch die gute Grünausstattung des Gebietes 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 vor allem 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 betroffen. Da dadurch 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 Bebauungspläne (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 der große zentrale Park, die Innenhofbegrünung, die (Straßen-) Bäume und auch die Dachbegrünung bei. Weitere, auf Realisierungs-/ Ausführungsebene zu berücksichtigende Maßnahmen wie eine Beschattung der Süd-West-Fassaden und Bodenbeläge sowie ein generell geringer Versiegelungsanteil tragen dazu bei, die Aufheizung zusätzlich zu reduzieren.
Für ein lebenswertes Klima im neuen Baugebiet wurden insbesondere im Rahmen der Grünordnung verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen getroffen; z. B. private und öffentliche Grünflächen, der Einsatz von Gründächern, die Fassadenbegrünung, die hohe Anzahl an zu pflanzenden Straßenbäumen und Bäumen im öffentlichen Raum, Baumrigolen zur Erhöhung der Verdunstungsleistung der Bäume und die geforderten Großbäume in den Innenhöfen.
Grünflächen wird eine hohe Bedeutung beigemessen, daher wird auch ein ca. 9,5 ha großer Park planungsrechtlich gesichert und durch die Stadt umgesetzt. Der Park ist insb. auch klimatisch wirksam und entspricht der Umsetzung des Masterplans Freiraum.
Das Knoblauchsland hat eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für Nürnberg. Die Ergebnisse der o.g. klimaökologischen Gutachten weisen darauf hin, dass diese Funktion durch die vorgesehene Bebauung nicht verloren gehen wird.
Es wird auf die Ausführungen zur Innenentwicklung an anderer Stelle verwiesen, insbesondere zur doppelten (bzw. dreifachen) Innenentwicklung, bei der auch Flächen entsiegelt und Grünflächen geschaffen werden.

Bei den Einwendungen zur Schwammstadt und zur Landwirtschaft wird auf die entsprechenden Ausführungen an anderer Stelle verwiesen.
Maßnahmen zur Klimaanpassung werden in der Planung vorgesehen. Dazu gehören vordringlich Maßnahmen zur Hitze- und zur Starkregenvorsorge. Zu nennen ist dabei die gute Grünausstattung des Gebietes mit großer Parkanlage, mit Gebäudebegrünungsmaßnahmen und Straßenbäumen. Hierdurch werden abkühlende Effekte erzielt (z. B. Schattenbereiche) und Bereiche zur Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen.

Knoblauchsland
Gefordert wird die Verschonung des Knoblauchlands vor Versieglung. Man fürchtet um den Verlust der Natürlichkeit des Knoblauchlands. Ein künstlicher Park sei nicht mit richtiger Natur gleichzusetzen. Das Knoblauchsland sei ein Naherholungsgebiet, die fruchtbaren Böden ermöglichten regionale Lebensmittel in den Supermärkten und gefährdete Tierarten fänden dort einen geeigneten Lebensraum. Diese Funktionen müssten erhalten bleiben. Das Knoblauchsland sei bereits durch Gewächshäuser verschandelt. Man wünsche sich von der Stadt Nürnberg ein grundsätzliches klares Statement zum Erhalt der Großräumigkeit der "Kultur- und Naturlandschaft Nürnberg Nord"! Man wünsche sich, ein Ausufern von Siedlungs- und Gewerbebauten zu verhindern und der Forderung aus dem Bundesnaturschutzgesetz für derartige Kulturlandschaften, „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“, nachzukommen.

Zum Einwand - Knoblauchsland
Zum Einwand „Knoblauchsland“ wurde bereits ausführlich Stellung genommen; auf die Ausführungen in der Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen. Das Planungsgebiet macht nur einen sehr geringen Teil des Knoblauchlands aus. Die Planung steht daher nicht im Widerspruch zu den Aufgaben und Funktionen, die das Knoblauchsland in seiner Gänze erfüllt. Die Stadt hat sich ausführlich mit der zukunftsfähigen Entwicklung des Knoblauchsland befasst und auf Grundlage des agrarstrukturellen Gutachtens die Leitlinien zur Entwicklung des Knoblauchslands verabschiedet. In der Gesamtschau aller Belange sind auch bereits geplante bauliche Entwicklungen, wie die vorliegende, eingeflossen.
Zu den Themen regionale Lebensmittel, Klima und Artenschutz wird auf die jeweiligen Abwägungen verwiesen.

Landwirtschaft
Die Zerstörung der natürlichen agrarischen Landschaft sei unwiederbringlich und wiegt schwerer als der Gewinn von Wohnungen. Man wolle auch weiterhin regionales Gemüse kaufen und essen können. Die Frische und kurzen Wege seien ein guter Beitrag zum Umweltschutz. Die Hinweise, man möge die regionale Versorgung mit Lebensmitteln bevorzugen, erwiesen sich als populistische Phrasen, wenn andererseits landwirtschaftliche Flächen den Interessen der Bauwirtschaft geopfert werden. Man sorgt sich um die anwesenden Gemüsebauern und um die Versiegelung guter Böden. Die regionalen Versorgungskapazitäten würden verringert werden.

Zum Einwand – Landwirtschaft
Das Planungsgebiet nimmt nur einen sehr kleinen Teil der landwirtschaftlichen Anbauflächen des Knoblauchlands ein, die Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Lebensmitteln ist durch den Entzug der Flächen nicht gefährdet. Eine Verringerung der regionalen Versorgungskapazitäten lässt sich nicht ableiten. Dies wird auch im agrarstrukturellen Gutachten dargelegt, das erarbeitet wurde, um die verschiedenen Raumansprüche im Knoblauchsland miteinander in Einklang zu bringen. Wesentliches Ziel ist dabei auch der Erhalt der regionalen Versorgungsstrukturen. Die Baulandentwicklung in Wetzendorf wurde dabei bereits berücksichtigt. Die hier ansässigen Landwirte können ihrer Tätigkeit weiterhin nachgehen im Einzelfall auch durch Ersatzflächenbereitstellung.
Naherholung
Das Planungsgebiet sei Erholungsraum für Nürnbergerinnen und Nürnberger sowie für Tiere und Pflanzen.

Zum Einwand – Naherholung
Zum Einwand „Naherholung“ wurde bereits ausführlich Stellung genommen. Auf die Ausführungen in der AfS-Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen.

Photovoltaik
Es sollen Photovoltaikanlagen und idealerweise auch Solarthermie-Anlagen für die Warmwassererzeugung auf allen Gebäuden und insbesondere auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnbauten verpflichtend sein.

Zum Einwand – Photovoltaik
Aufgrund der nun sehr engen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde auf die Festsetzung für Photovoltaik verzichtet. Es wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die Photovoltaik ausschließen bzw. erschweren. Die Festsetzung von Flachdächern trägt zum einen der Retention von Niederschlagswasser Rechnung, zum anderen eignen sich diese aber auch besonders für Photovoltaik.

Städtebau
Das Wohngebiet sei in seiner Gestaltung mit großen und sehr hohen Blöcken absolut unpassend für die Gegend. Man empfehle eine baulich bewusste Durchmischung von Geschosswohnbau, Stadthäusern und ganz vereinzelt und verstreut auch Doppelhaushälften - in jedem Fall aber keine „Zunahme der Dichte Richtung Osten“. Man verweist auf das Erlanger Baugebiet in Büchenbach.
Andere Viertel in Nürnberg seien auch irgendwann einfach neu geplant worden, entsprechend den damaligen Bedürfnisse mit einem einheitlichen Gesamtkonzept, aber mit Vorgaben hinsichtlich der Notwendigkeiten und einem Blick für Ästhetik. Dies werde hier vermisst.

Zum Einwand - Städtebau
Zum Einwand Städtebau wurde bereits ausführlich Stellung genommen. Auf die AfS-Vorlage vom 11.07.2024 wird verwiesen.
Grundlegend ist zu sagen, dass das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht mit dem vom Einwender genannten Bebauungsplan in Erlangen zu vergleichen ist. Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan mit anschließender Umlegung gem. § 45 ff Baugesetzbuch (BauGB), bei dem ein Großteil der Flächen in privatem Eigentum ist und auch bleiben wird. Das städtebauliche Konzept ist insofern auch ein Stück weit an die bisherigen Besitzverhältnisse gebunden, da die Umlegung ein rein privatnütziges Verfahren ist.
Im Bebauungsplan Nr. 4641 A wird es nur wenige Reihenhäuser und noch weniger Doppelhäuser geben (WA 5 und WA 6). Diese wurden aus mehreren Gründen an den westlichen Bereich des Plangebiets gesetzt. Zum einen sind hier bereits im Bestand einzelnstehende Einfamilienhäuser vorhanden. Das Gebiet plant ohne Grünzäsur direkt an diesen Bestand an. Um einen städtebaulichen Übergang zu gewährleisten, ist es daher geboten, auf die Nachbarbelange einzugehen. Zum anderen erfordern Reihenhäuser eine andere Erschließung, insbesondere in dem hier vorliegenden Bebauungsplan mit Umlegung. Um das Plangebiet so weit wie möglich von MIV freizuhalten, aber den Anforderungen an die Umlegung gerecht zu werden, hat sich diese Form des Städtebaus als die sinnvollste und verträglichste Lösung dargestellt.
Das übrige und mit Abstand größere Gebiet wird mit Geschosswohnungsbau bebaut. Geschosswohnungsbau ist nicht gleichzusetzen mit sozial gefördertem Wohnraum. Zudem kann gemäß der Maßstäblichkeit des Bebauungsplans nicht von „großzügigen Gärten“ und „dicht gedrängten Innenhöfen“ gesprochen werden. Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Geschosswohnungsbaus zudem genau die vom Einwender beschriebenen Strukturen vor: die Gebäude stehen einander zugewandt und bilden miteinander Höfe und Freiflächen. Gegliedert werden die Strukturen zusätzlich durch öffentliche Grünflächen.
Eine Durchmischung wird nicht alleine durch die Wohnformen erzielt, sondern durch eine Durchmischung des Gebiets mit gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau. Dies erfolgt gemäß Festsetzung § 2 Nr. 9 der Satzung. Eine Durchmischung, wie im Erlanger Baugebiet, ist insofern nicht möglich, als dass der Anteil an Reihen- und Doppelhäuser dafür viel zu klein ist.

Um eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung zu steuern, ist die Stadt Nürnberg vor allem auch darauf angewiesen, ihre eigenen Grundstücksflächen zu entwickeln. Hier kann sie gestalterische Freiräume nutzen und Vorgaben machen, die über den durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes geschützten Rahmen hinausgehen. Da die Stadt Nürnberg im Planungsbereich u.a. selbst Eigentümerin ist und auch daher den Bereich vordringlich entwickeln möchte, kann sie im Zuge der Umsetzung weitere Steuerungsinstrumente wie z. B. eine höhere Quote an geförderten Wohnungen oder die gezielte Vergabe an Baugemeinschaften oder Bedarfsträger nutzen.

Standortwahl
Aussagen zu Bevölkerungswachstum, wirtschaftlichem Wachstum und Attraktivität der Stadt sowie förderfähigem Wohnraum würden nicht die Ausweisung des Neubauprojekts an diesem Standort rechtfertigen. Künftige Generationen bräuchten eine grüne und lebenswerte Stadt. Dem werde durch den Bebauungsplan nicht Rechnung getragen. Durch die Planung verliere die Umgebung an Lebensqualität. Man habe den falschen Plan für ein falsches Gebiet gewählt. Die Vorhaben seien nicht vereinbar mit den Umständen vor Ort. Die Aspekte Artenschutz, Landwirtschaft und Wasserschutzgebiet sprächen gegen diese Standortwahl. Das Bauvorhaben bringe langfristig mehr Schaden als Nutzen. Die Zerstörung wertvoller Natur- und Agrarflächen sowie die fehlende Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum stünde im klaren Widerspruch zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zum Einwand – Standortwahl
Die Auffassung wird nicht geteilt; aus den genannten Gründen wird an der Planung festgehalten. Die aktuelle Bevölkerung und künftige Generationen brauchen auch Wohnraum. Der grünen und lebenswerten Stadt wird durch die Schaffung eines öffentlich nutzbaren Parks auf bisher privaten landwirtschaftlichen Flächen, der auch der bestehenden Bebauung zu Gute kommt, sowie zahl- und umfangreiche grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zu den meisten Nachverdichtungsmaßnahmen, die im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Flächensparen wichtig sind, kann bei der Neuentwicklung den Anforderungen nach Grün-Blauen-Stadträumen besser Rechnung getragen werden. Dies ist im vorliegenden Planungskonzept auch umfangreich geschehen, so dass hier ein solches Viertel neu entstehen kann, das u.a. dazu beiträgt, eine Zersiedelung außerhalb zu verringern. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Parkflächen werden diese dauerhaft vor einer Bebauung mit Gewächshäusern gesichert. Sinkende Einwohnerzahlen sind in Nürnberg nicht zu verzeichnen. Die Gutachten und Fachplanungen legen dar, dass sich die vorgelegte Planung an dem Standort mit den getroffenen Festsetzungen und Rahmenbedingungen verwirklichen lässt. Die negativen Auswirkungen können auf das geringstmögliche Maß reduziert werden. Im Übrigen wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Auf die Vorlage vom 11.07.2024 sowie auf die Ausführungen zum Artenschutz, zur Landwirtschaft und zur Innenentwicklung wird verwiesen.

Schallschutz
An der Parlerstraße seien keine Lärmschutzwände geplant, damit bestehe kein Schallschutz mit großer Belastung für die dort wohnenden Menschen.

Zum Einwand – Schallschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmschutzwände nur dann sinnvoll, wenn sie in einer Höhe errichtet werden, die auch alle Geschosse schützen können. Dies entspräche hier einer Höhe von ca. 15 m. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar und ist zudem unverhältnismäßig gegenüber den gutachterlich ermittelten Emissionen. Der Schutz über entsprechende Schallschutzfenster wird hier als ausreichend erachtet und entspricht auch den fachlichen und rechtlichen Vorgaben.

Verkehr
Das Verkehrskonzept werde als nicht tragfähig erachtet. Der Einwender geht von zwei PKWs je Wohnung aus. Es sei mit Auswirkungen auf das gesamte Umfeld (Frauenthaler Weg, Bielefelder Straße) zu rechnen bis hin zum völligen Kollaps mit unzumutbaren Belastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner. Die Anwohner seien nicht informiert worden, es werde ein objektives Verkehrsgutachten gefordert. Die Verkehrssituation in der Forchheimer Straße sei jetzt durch die Bebauung der „Mitte Thon“ und zukünftig der Grundschule jetzt schon katastrophal. Die geplante neue Bebauung verstärke die oben genannten Probleme. Das vorgeschlagene Konzept mit einer neuen Buslinie sei vollkommen realitätsfern. Die Straßen und Wege seien bereits jetzt an ihre Belastungsgrenze gekommen, und es sei schon ziemlich weltfremd davon auszugehen, dass die Bewohner des Neubaugebietes nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad fahren. Man frage sich nach der Analyse der Alternativen. Die Verkehrsplanung erscheine nicht zukunftsbezogen und sei auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der drohenden Überschwemmungsgefahr zu kritisieren. Die Parkmöglichkeiten seien aktuell schon nicht gut.
Die Situation für Fußgänger und Radfahrer habe sich immer nur verschlechtert - in Richtung Fürth oder noch schlimmer in Richtung Nürnberg Nord oder Nürnberg Innenstadt. Die Ursache seien im Wesentlichen Autos in Folge zusätzlicher Bebauung, die da parken oder wegfahren oder fahren oder die Auflösung von Radwegen zu Gunsten von Parkplätzen. Positiv sei nur die verkürzte Entfernung zu Carsharing-Punkten sowie die Verbesserung des ÖPNV auf „gut“. Die im Gutachten erwähnte empfohlene Radroute sei kein Radweg. Man frage sich, wie die pauschal bezeichnete „Verlängerung des Radweges an der Wetzendorfer Straße“ bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen und der aktuellen Straßenbreite nach Osten und Westen realisiert werden soll. Bei der Verkehrsuntersuchung sei der Kreuzungspunkt Wachtelstraße / Alte Parlerstraße fast völlig ausgelassen worden: 50 % des neu prognostizierten Ziel-und-Quell-Verkehrs des MIV aus dem neuen Baugebiets würden (zu Stoßzeiten) an der Kreuzung Wachtelstraße - Alte Parlerstraße vorbeigehen. Diese Kreuzung sei jetzt schon für Fußgänger und Radfahrer aufgrund nicht vorhandener Bürgersteige und Enge der Fahrbahnen gefährlich, dies würde bei dem prognostizierten Mehrverkehr deutlich verschlimmert. Ungeklärt sei auch die Abwicklung des Baustellenverkehrs.

Zum Einwand – Verkehr
Durchschnittlich besitzt jeder Nürnberger Haushalt gut einen Pkw, wobei jedoch tatsächlich rd. 30 % aller Haushalte in Nürnberg über kein eigenes Kfz verfügen. Der Anteil autoloser Haushalte ist in den Stadtteilen besonders hoch, in denen kaum private Stellplätze zur Verfügung stehen. Unabhängig vom Pkw-Besitz wurden im Verkehrsgutachten gängige Richtwerte aus der Fachliteratur zum Verkehrsaufkommen von Wohngebieten angesetzt, um die neu hinzukommenden Kfz-Fahrten für die Nutzung Wohnen sowie andere Nutzungen zu ermitteln. Grundsätzlich ist festzustellen, dass zwischen den Jahren 2000 und 2019 der Kfz-Verkehr in der gesamten Stadt auf einem gleichbleibenden Niveau lag, obwohl die Bevölkerung und die Anzahl der Arbeitsplätze im selben Zeitraum stark zugenommen haben. Nach der Corona-Pandemie hat der Kfz-Verkehr sogar deutlich um bis zu 15 % bis 20 % abgenommen, da die Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten, von vielen wahrgenommen wird. Die Verkehrsabnahme betrifft auch das Umfeld des Bebauungsplangebietes Wetzendorf.
Die verkehrliche Planung des Quartiers orientiert sich sowohl an den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg als auch an den Gegebenheiten vor Ort.
Es liegt ein objektives Verkehrsgutachten vor. In diesem wird ein MIV-Anteil der Bewohnerschaft von 50 % angenommen, welcher deutlich über dem durchschnittlichen Modal Split der Nürnberger Bevölkerung von 32 % MIV-Anteil (2023) liegt. Somit wird auch zukünftig die Nutzung des Pkw ausreichend berücksichtigt. Das Konzept geht nicht davon aus, dass alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nur mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad fahren, allerdings kann der Anteil dieser Verkehrsarten erhöht werden, wenn ein gutes Angebot im ÖPNV oder für den Radverkehr umgesetzt wird. Die Verlängerung der Buslinie 47 schafft eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zur U3, zur U1 und zur geplanten Stadt-Umland-Bahn nach Erlangen und Herzogenaurach.
Die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen berücksichtigen die Verkehrsmittelwahl für die Lage in Wetzendorf zur Genüge. Die Wegenetze innerhalb des Quartiers sind nur für den Rad-

und Fußverkehr zugänglich. Eine hohe Qualität dieser ist eine wichtige Mobilitätsmaßnahme. Gute und direkte Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie ein gutes ÖPNV-Angebot tragen dazu bei, möglichst viele Kfz-Fahrten zu vermeiden und stattdessen auf den Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, zu verlagern. Das geplante Verkehrskonzept vermeidet die überflüssige und schädliche Versiegelung zusätzlicher Flächen für weitere Straßen.
Für die privaten Pkw sind Abstellmöglichkeiten in Tiefgaragen vorgesehen, so dass der öffentliche Raum möglichst von Parkplätzen freigehalten werden kann und dennoch ausreichend private Parkplätze vorhanden sein werden.
Durch die Verkehrsuntersuchung wurde der zu erwartende Mehrverkehr für das umliegende Straßennetz beziffert. Die maßgebenden Knotenpunkte sind bereits im Bestand teils stärker ausgelastet, das Vorhaben verschlechtert die Leistungsfähigkeit nur an sehr wenigen Knoten für einige Abbiegebeziehungen wahrnehmbar. Dass das umliegende Straßennetz die neu hinzukommenden Fahrten aufnehmen kann, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Alternativen mit dem Bau neuer Straßenanschlüsse, z. B. an die Schleswiger Straße, wurden geprüft und verworfen, weil sie zu einer zusätzlichen, überflüssigen und schädlichen Versiegelung von Flächen führen würden.
Das Verkehrskonzept für das geplante Wohngebiet sieht vor, dass kein gebietsfremder Durchgangsverkehr über die Parlerstraße und die Forchheimer Straße fahren kann. Über beide Straßen wird nur der Ziel- und Quellverkehr des jeweiligen Gebietes zu- und abfahren. Auswirkungen auf die Forchheimer Straße können allein schon aufgrund der Unterbrechung der Forchheimer Straße zur Parlerstraße hin ausgeschlossen werden. Die Grundschule ist für Kinder im neuen Baugebiet zudem fußläufig erreichbar. Die neu hinzukommenden Kfz-Fahrten zur Schule in der Forchheimer Straße belaufen sich daher auf niedrigem Niveau.
Die Achse Forchheimer Straße – Parlerstraße – Wetzendorfer Straße ist Bestandteil der Radvorrangroute Nr. 4 von Schniegling über den Nürnberger Norden bis nach Mögeldorf, da ihr eine wichtige tangentiale Bedeutung zukommt. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird auch die Radvorrangroute vorangetrieben, indem stückweise die Standards verbessert und somit der Komfort für den Radverkehr erhöht wird. Eine getrennte Führung vom Kfz-Verkehr ist wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht immer möglich. In der Parlerstraße wird aufgrund der Busschleuse nur Kfz-Ziel- und Quellverkehr unterwegs sein. In der Wetzendorfer Straße soll Tempo 30 eingeführt werden, so dass der Radverkehr problemlos die Fahrbahn nutzen kann. Die Radwege auf Gehwegniveau stellen ein Zusatzangebot dar. Für den Bereich des Wetzendorfer Kirchweihplatzes ist ein Rad- und Gehweg auf der Ostseite anstatt einer vom Kfz-Verkehr nutzbaren Straße vorgesehen, der eine Anbindung an den Verbindungsweg entlang der südlichen Bebauung an der Wetzendorfer Straße Richtung Schniegling darstellt.
Die Verkehrsumlegung der Spitzenstunden berücksichtigt die Aufteilung der Kfz-Fahrten auch am Knoten Wetzendorfer Straße / Parlerstraße. Für den Radverkehr besteht auch die alternative Möglichkeit, durch das Gebiet über die Alte Parlerstraße die Wetzendorfer Straße anzufahren.
Die Wachtelstraße ist schon heute in ihrem nördlichen Abschnitt nur als landwirtschaftlicher Weg gewidmet und nicht für den allgemeinen Verkehr freigegeben. Da die straßenverkehrsrechtliche Widmung der Wachtelstraße für den nördlichen Abschnitt unverändert bleibt ist weiterhin ein Durchfahrtsverkehr nicht erlaubt. Daher hat auch der Kreuzungspunkt Alte Parlerstraße / Wachtelstraße eine nur untergeordnete Bedeutung. Dieser Situation wurde auch Rechnung getragen, indem die Alte Parlerstraße östlich des Kirchweihplatzes künftig dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten ist. Darüber hinaus gilt hier ohnehin Tempo 30. Die Alte Parlerstraße erfährt zudem aufgrund ihrer neuen Bedeutung auch eine Umplanung.

Wasser / Starkregen
Den Wetterextremen des Klimawandels seien statistische Annahmen egal. Etliche Anwohner seien dieses Jahr bereits zweimal von Starkregen betroffen gewesen. Auch die Forchheimer Schule stünde bei jedem Starkregenereignis unter Wasser. Die Bewohner seien besorgt, da es immer häufiger zu Überschwemmungen der Grundstücke käme.
Eine weitere Versiegelung könne die in Thon auftretenden Folgen von Starkregenereignissen weiter verschlimmern. Es sei mit noch stärkeren Überschwemmungen in eigenen Grundstücken zu rechnen, besonders am Hang abwärts vom geplanten Baugebiet. Durch die Planung werde

das Hochwassergebiet zerstört. Bauen im Überschwemmungsgebiet sei nicht zukunftsfähig. Man ist gegen weitere Bodenversiegelung. Sowohl das Ackerland zur Versickerung und Zwischenspeicherung, als auch die Frischluftschneise müssen erhalten werden. Die jetzige Kanalisation reiche nicht aus, um den Starkregen zu fassen.
Die Berechnungen zu Entwässerung bei Starkregenfällen seien falsch. In den aktuellen Gutachten werde mit falschen Randbedingungen gearbeitet. Auf Basis der Planungen schaffe Nürnberg signifikant mehr Probleme als man lösen könne. Es sei absolut unglaubwürdig, zu behaupten, dass sich auf Basis der Gutachten diese Situation nicht verschlechtere, wenn der Bauplan realisiert wird. Glaubwürdig sei, dass sich die Überschwemmungs- und Hochwassergefahr dramatisch erhöhe. Extrem hohen Schäden würden Anwohner und die Stadt stemmen müssen.

Zum Einwand – Wasser / Starkregen
Durch die Fachgutachten wird nachgewiesen, dass die Planung im Bereich des BP Nr. 4641 A keine Auswirkungen auf die Entwässerungssituation der umgebenden Bebauung hat. Die Fließwegeanalyse legt dar, dass das Baugebiet keine Entwässerungswege in die bestehende Bebauung hervorbringt oder die bestehenden Fließwege negativ beeinflusst. Durch die Schaffung von Retentionsraum im Rahmen der Parkplanung kann hier auch für das Baugebiet eine Starkregenvorsorge geleistet werden.
Durch eine Bebauung wird die Umgebung also nicht häufiger und nicht erheblicher von Überflutungen betroffen sein, als sie es jetzt schon ist. Die geplante Bebauung wurde aufgrund der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets und den Entwicklungen der letzten Jahre explizit aus dem Bereich herausgenommen, so dass eben keine Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet erfolgt.
Dem Schwammstadtprinzip wird gemäß Entwässerungskonzept durch zahlreiche Maßnahmen Rechnung getragen, insb. durch Dachbegrünung, durch Retentionsraum auf den Baugrundstücken, durch die öffentlichen Grünflächen mit Entwässerungsmulden, durch den Retentionsraum im Park, durch Baumrigolen sowie durch die Vorgaben zur Bepflanzung generell.
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Schlechterstellung Dritter in Bezug auf die Betroffenheit durch starkregen- oder hochwasserbedingte Überflutungen erwarten lassen. Die Gestaltung der Parkanlage bietet Möglichkeiten, hier insbesondere bzgl. der Abflussverhältnisse und Rückhaltepotentiale Verbesserungen zu schaffen, von welchen auch der Bestand profitieren kann.
Die Forchheimer Straße sowie Teile der Bebauung in diesem Bereich liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens. Die Stadt bereitet gerade die Ausschreibung eines Hochwasserschutzkonzepts vor.
Die Themen sichere Entwässerung, Hochwasser- und Überflutungsgefahr für den Planungsbereich und dessen Umfeld wurden in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Die Planung erfolgte dabei auf einer breiten und fundierten Basis an vorliegenden Kenntnissen, erhobenen Daten und erstellten Gutachten. Die durch ein Starkregenereignis im Mai 2024 aufgetretenen Überflutungen in Wetzendorf führen bzgl. dieser Themenbereiche zu keiner anderen Beurteilung, da sich hieraus weder qualitativ noch quantitativ neue, nicht bereits berücksichtigte Erkenntnisse für das Plangebiet ergeben. Es gibt keine Anhaltspunkte die erwarten lassen, dass durch die Planungen die Hochwassergefahr bzw. die Gefahr durch Überflutungen für das Umfeld steigt.
Von Hochwasser spricht man allerdings nur, wenn Flüsse oder Bäche mehr Wasser führen als im Normalfall und diese (teilweise) über die Ufer treten. Hochwasser entsteht somit aus Gewässern und ist meist großflächig sichtbar. Die Überflutungen im Mai 2024 wurden jedoch nicht durch ein Hochwasser verursacht, sondern durch ein Starkregenereignis. Dass es hierbei zu Überflutungen gekommen ist, die sich nicht mit den ermittelten Flächen der durch ein Hochwasser verursachten Überschwemmung decken, liegt in der Natur der Sache, da es bei solchen Überflutungen keinen unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewässer gibt. Die Überflutungsflächen, die durch ein Starkregenereignis auftreten sind sehr schwer zu prognostizieren. Um potentielle Drittbetroffenheiten durch Starkregenereignisse zu vermeiden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Fließweganalyse erstellt, um zu ermitteln, welche Wege sich das Niederschlagswasser im Falle

von Starkregenereignissen suchen wird. Die Analyse hat ergeben, dass sich das Abflussverhalten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ändern wird, Auswirkungen auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht zu erwarten sind. Dies ist durch die Festsetzung der Höhenplanung auch planungsrechtlich gesichert.
Es gibt keine Anhaltspunkte, dass das derzeit vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Wetzendorfer Landgrabens die Flächen, die bei einem hundertjährlichen Hochwasser überschwemmt werden, nicht im Rahmen des technisch und fachlich Möglichen ausreichend akkurat wiedergibt. Die entsprechende Ermittlung stammt aus dem Jahr 2019 und erfolgte im Auftrag des staatlichen Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg nach den bayernweit durch das Landesamt für Umwelt vorgegebenen Standards. Im Einzugsgebiets dieses ÜSG oder entlang des Gewässers haben sich zwischenzeitlich keine Änderungen ergeben, die eine Überrechnung rechtfertigen. Der übliche Zyklus zur Überprüfung solcher Ermittlungen beträgt 18 Jahre. Die ermittelte Hochwassersituation wurde in der Abwägung ausreichend berücksichtigt (Positionierung der Baukörper, Höhenplanung, etc.). Eine stärkere Betroffenheit Dritter im Falle eines Hochwassers am Wetzendorfer Landgraben ist durch die Planung nicht zu erwarten. In der Begründung (I.3.1.8.d.) werden die Belange des Hochwasserschutzes erörtert.
Im Bereich des Bebauungsplans herrschen bereits heute hohe Grundwasserstände, welche beim Tiefbau entsprechend zu berücksichtigen sind. Es steht nicht zu erwarten, dass durch die Planung der Grundwasserstand erheblich steigen wird. Auch hier wird auf die entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplan-Verfahren verwiesen (insbes. Entwässerungskonzept, Umweltbericht und Wasserrahmenrichtlinie-Fachbeitrag). Die Entwässerung ist gem. den geltenden Regeln der Technik geplant. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben erfolgt gedrosselt, so dass eben gerade nicht wesentlich mehr Wasser dem Wetzendorfer Landgraben zufließen wird, als dies heute der Fall ist. Eine hydraulische Überlastung des Gewässers ist dabei ebenso wenig zu erwarten, wie eine Schlechterstellung Dritter.
Die These, dass nach der vorgesehenen Verlegung des Gewässers das alte Gerinne ein Tiefpunkt im Gelände bleiben wird, an welchem sich das Niederschlagswasser sammelt und dann nicht abfließen kann, kann nicht nachvollzogen werden. Die Planungen für die Gewässerverlegung und die Parkgestaltung stehen noch aus. Es ist fachlich und rechtlich geboten, dass bei der konkreten Höhen- und Gefälleplanung die Entwässerungs- und Hochwassersituation berücksichtigt wird und so sichergestellt wird, dass das Wasser fachgerecht durch die Vorflut abgeführt wird. Zudem befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Gewässers eben gerade keine baulichen Anlagen und es sind auch keine vorgesehen. Das im Einzugsgebiets des Gewässers niederkommende Niederschlagswasser fließt schon heute oberflächig bzw. dann mit dem Grundwasser der Vorflut zu. Die Planungen haben keinen Einfluss auf das Niederschlagsgeschehen, so dass es keinen Grund gibt anzunehmen, dass künftig wesentlich mehr Niederschlagswasser in die Vorflut gelangt, dieses künftig schlecht abfließt oder die Grundwasserstände wesentlich steigen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gründächern und Bepflanzung der Baugrundstücke i.V.m. den festgesetzten Grundflächen sowie den Vorhaben zur Schaffung von Retentionsflächen auf den Baugrundstücken sowie den festgesetzten Grünfingern wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zurückgehalten werden kann. Vielmehr bietet die Verlegung des Gewässers und die Gestaltung einer umliegenden Parkfläche die Gelegenheit hier Verbesserungen in Sachen Hoch- bzw. Niederschlagswasserrückhaltung und -abfluss zu erzielen. Die bisher im Entwässerungskonzept vorgesehenen Volumina decken hier auch Starkregenereignisse ab.
Grundsätzlich wurde bei der Planung den Aspekten Hochwasser- und Überflutungsgefahren, Grundwasser- und Gewässerschutz sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung ein sehr hohes Gewicht beigemessen. Es wurden mit großem Aufwand die erforderlichen Grundlagen zusammengetragen und ermittelt und dann bei sämtlichen Aspekten der Planung berücksichtigt. Die Planungen stehen in Einklang mit sämtlichen wasserrechtlichen Vorgaben. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt ohne absehbare negative Begleiterscheinungen Dritter. Die Hochwassersituation ist akkurat ermittelt und berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die betroffenen Wasserkörper sind detailliert untersucht. Das Starkregenereignis aus dem Mai 2024 gibt keinen Anlass die entsprechenden Gutachten und Planungen in Frage zu stellen.
Für das Entwässerungskonzept wurden die Kostra-Daten KOSTRA-DWD-2010R verwendet. Diese stellten bei der Erstellung des Konzeptes den aktuellen Stand dar. Da seit dem 01.01.2023

der fortgeschriebene Datensatz KOSTRA-DWD-2020 gilt, wurden die Daten zu den Regenmengen verglichen mit dem Ergebnis, dass es keine maßgeblichen Unterschiede bzgl. den vor Ort maßgeblichen Regenereignissen gibt. Die Befürchtung, dass das Entwässerungskonzept auf falschen oder veralteten Annahmen beruht, kann damit nicht bestätigt werden. Die Unterschiede würden keine anderen Ergebnisse liefern bzw. keine Umplanung erforderlich machen. Den Antragsunterlagen für die wasserrechtlichen Zulassungen, die zum Zeitpunkt der Anlagenplanung notwendig werden, sind die jeweils geltenden Daten zu Grunde zu legen.
Wie oben ausgeführt, wird durch die Planungen die bestehende Situation im Bereich Forchheimer Straße nicht beeinträchtigt.
Zu den Ausführungen zum Klima, zum Knoblauchsland und zum Verkehr wird auf die Abwägungen dazu an anderer Stelle verwiesen.

Vermarktung
Man fordere den Bau von verkäuflichem Wohnraum ausschließlich zum Eigennutz des Eigentümers. Es sei auf das Vorgehen beim Baugebiet Büchenbach in Erlangen verwiesen.

Zum Einwand – Vermarktung
Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit anschließender Umlegung gem. § 45 ff BauGB. Ein Teil der Flächen befindet sich in privatem Eigentum und werden es auch nach Abschluss der Verfahren weiterhin bleiben. Ein Teil der Flächen befindet sich jedoch in städtischem Eigentum. Der städtische Eigentumsanteil bietet die Möglichkeit mit verschiedenen nachgelagerten Instrumenten die Entwicklung weiter zu steuern. Die Veräußerung bzw. Vergabe der Flächen sowie konkrete inhaltliche Vorgaben dazu stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Wie oben erwähnt, wird ein Teil der Flächen in privaten Eigentum verbleiben, so auch die Baufelder der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6. Die Stadt hat hier keine Handhabe über die zukünftigen Bewohner der dort entstehenden Wohneinheiten.

Wohnungsgrößen
Bei der Definition der Wohnungsgröße mögen bitte v.a. junge Familien mit ein oder mehr Kindern berücksichtigt werden, denn diese würden aktuell besonders unter steigenden Mieten bei Neuvermietungen, Wohnungswechseln und massiv fehlendem Angebot an passendem Wohnraum leiden.

Zum Einwand - Wohnungsgrößen
Das Instrument Bebauungsplan bietet keine Möglichkeit, Wohnungsgrößen festzulegen, da hierfür keine Ermächtigung aus § 9 BauGB besteht. Es gibt lediglich die Ermächtigung, die Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen je Wohngebäude festzusetzen. Dies wurde im Bebauungsplan auch gemacht, wo es erforderlich, angemessen und verhältnismäßig erschien. So sind in den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 4 nur maximal 24 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit soll der Häufung von Kleinstwohnungen vorgebeugt und damit indirekt größere Wohnungen gefördert werden.
Genauere Vorgaben können nur im Rahmen eines Verkaufs von städtischen Grundstücken getroffen werden. Die Veräußerung bzw. Vergabe der Flächen sowie konkrete inhaltliche Vorgaben dazu stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 statt. Es ging eine Stellungnahme ein, die bereits mit ähnlichem Wortlaut zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hervorgebracht wurde.

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.

Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)
Die 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 Kleingewerbetreibende), 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 Jugendhauses nach Osten angeregt. Die IHK zeigt auf, dass angrenzend an die gewerbliche Nutzung eine Nahversorgungsnutzung oder andere nicht störende Gewerbebetriebe vorstellbar wären. Ein konfliktfreies Miteinander aller Nutzungen steigere die Attraktivität sowohl von Wohn- als auch Gewerbestandorten und trüge zu gegenseitiger Akzeptanz bei.

Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK)
Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hervorgebracht. Die Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt; es wird auf die Beschlussvorlage des Stadtplanungsausschusses vom 11.07.2024 verwiesen.

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 diese 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 Erlass der Satzung wird dies im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Anschließend wird die Umlegung durchgeführt. Parallel dazu wird die Planfeststellung für den Wetzendorfer Landgraben als Voraussetzung für die Parkgestaltung vorangetrieben.

Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.

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 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

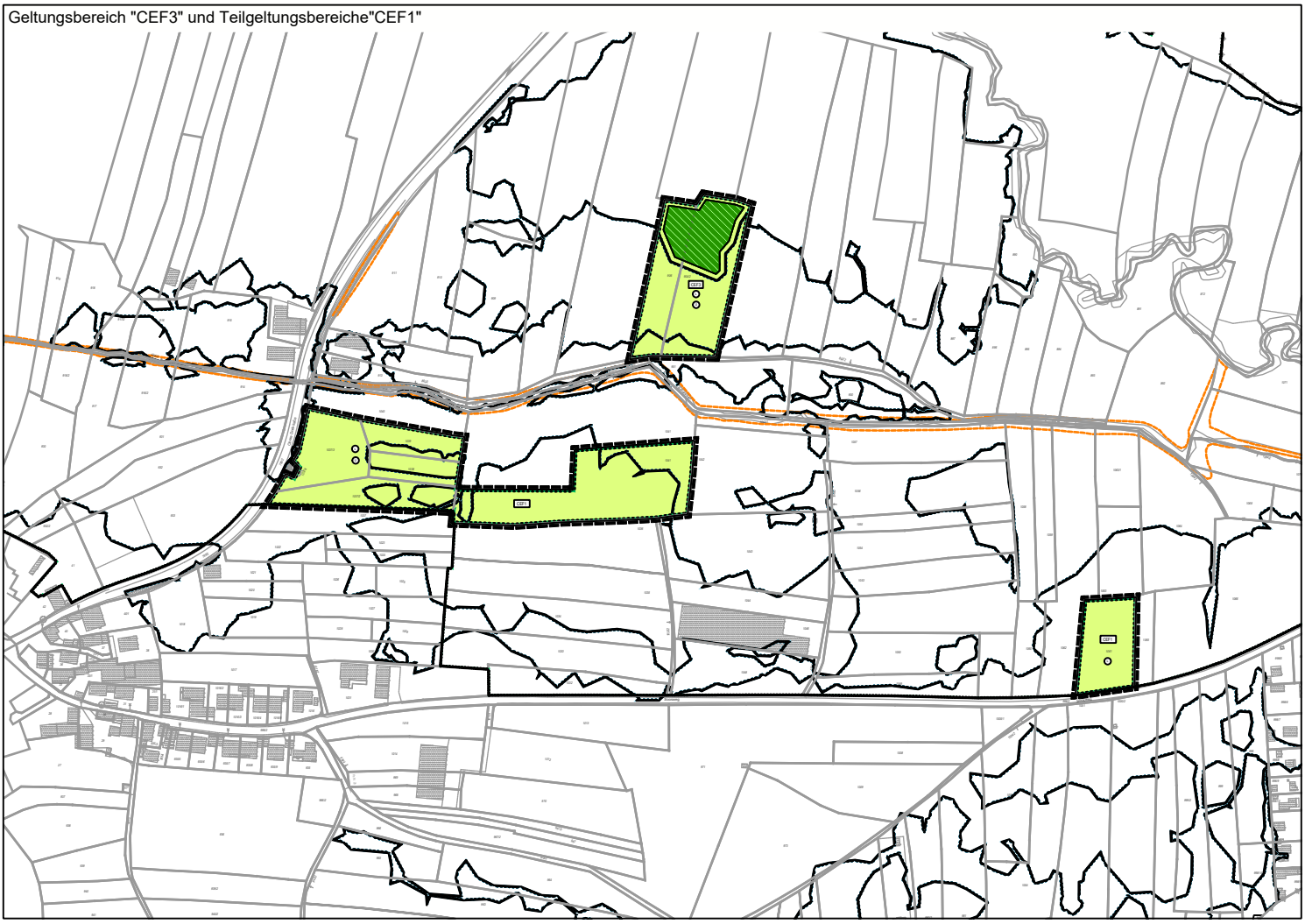
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 A "WETZENDORF - PARLERSTRASSE"

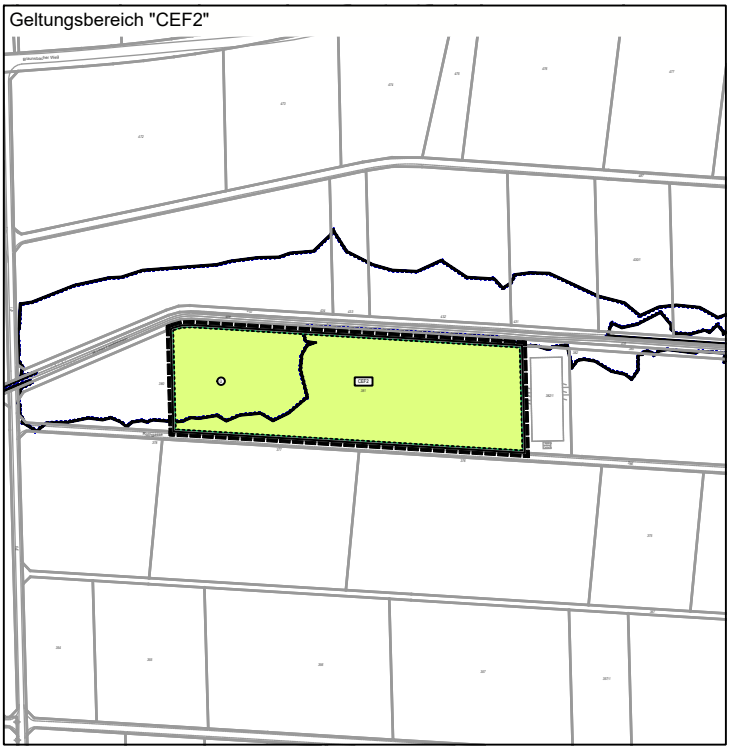
für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

NÜRNBERG

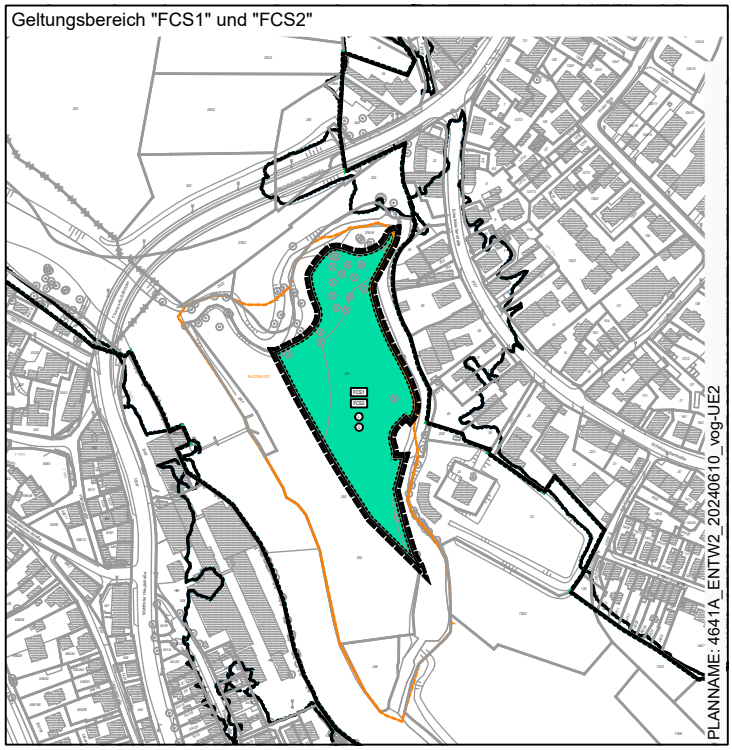
Geltungsbereich "CEF3" und Teilgeltungsbereiche"CEF1"



Geltungsbereich "CEF2"



Geltungsbereich "FCS1" und "FCS2"



PLANNAME: 4641A_ENTW2_20240610_vog-UE2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

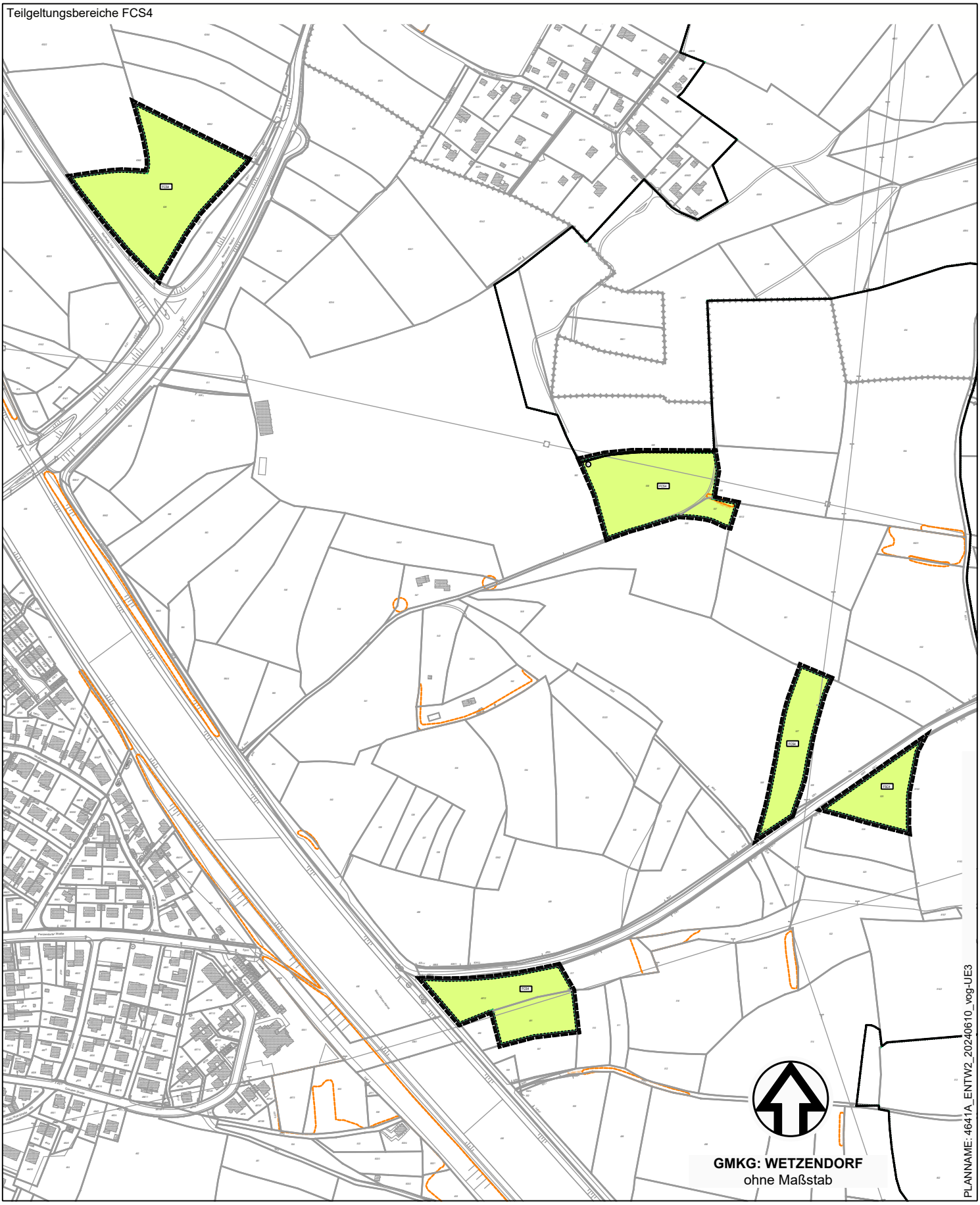
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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 Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), 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 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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 i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

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

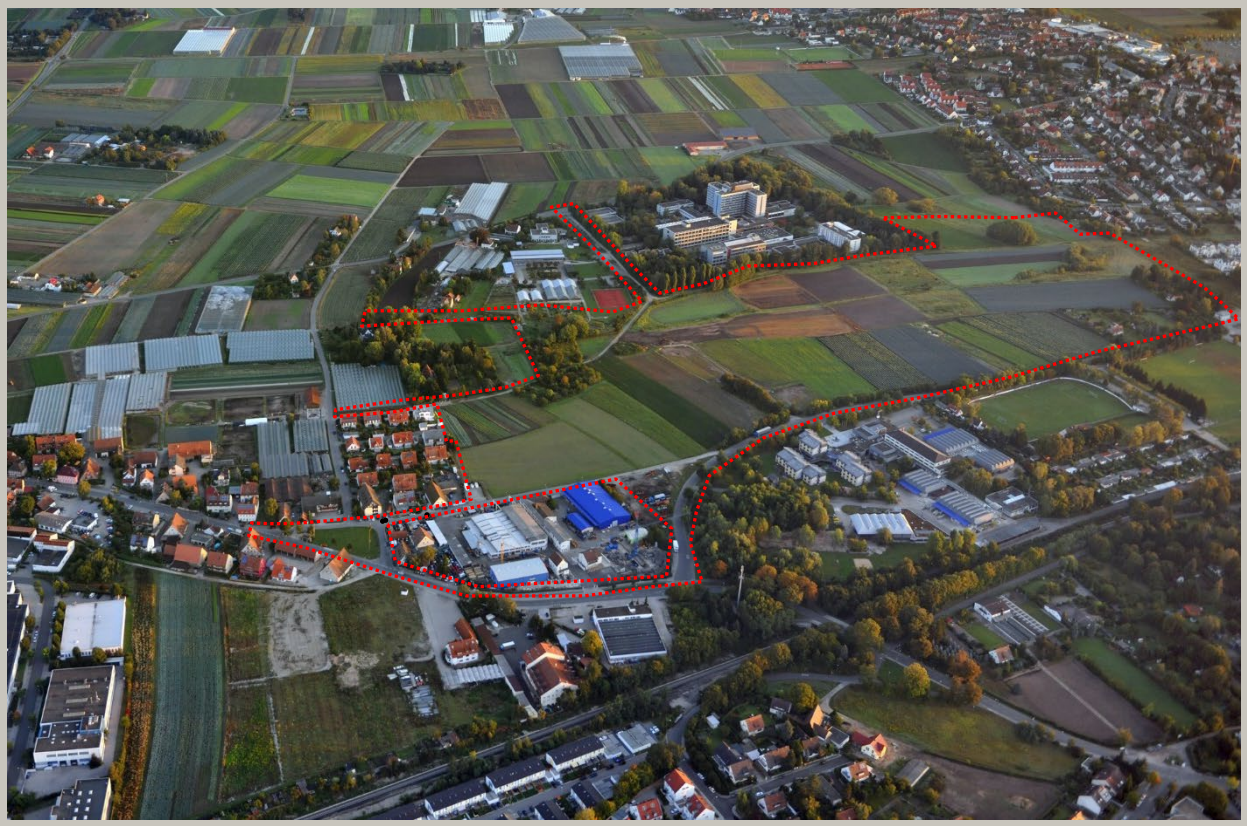
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUR 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: Oktober 2024 © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



BEGRÜNDUNG
ZUR 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 94

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 102

I.5.19. ZU PFLANZENDE BÄUME 102

I.5.20. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 106

I.5.21. ZU PFLANZENDE HECKE 108
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 112
I.5.25. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 114
I.5.26. EINFRIEDUNGEN 114
I.5.27. WERBEANLAGEN 115
I.5.28. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 115
I.5.29. HINWEISE 116

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 118
I.6.4. ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN 120

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 121

I.8. BETEILIGUNGEN 124
I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 124
I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 124
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 125
I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB 125

I.9. KOSTEN 125

II. UMWELTBERICHT (Stand 24.10.2024) 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
ZUR 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 wurde mit Billigungsbeschluss vom 22.12.2022 als erster aus dem Gesamtplan herausgelöst und als eigenständiger Bebauungsplan weiterentwickelt.

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.

Die öffentliche Auslegung fand vom 09.02.2023 bis 15.03.2023 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen an der Planung veranlasst. Der Entwurf 2. Fassung wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 11.07.2024 erneut gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 statt.

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 so viele 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 für Nürnberg und Fürth (StA), 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, Brunecker 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.

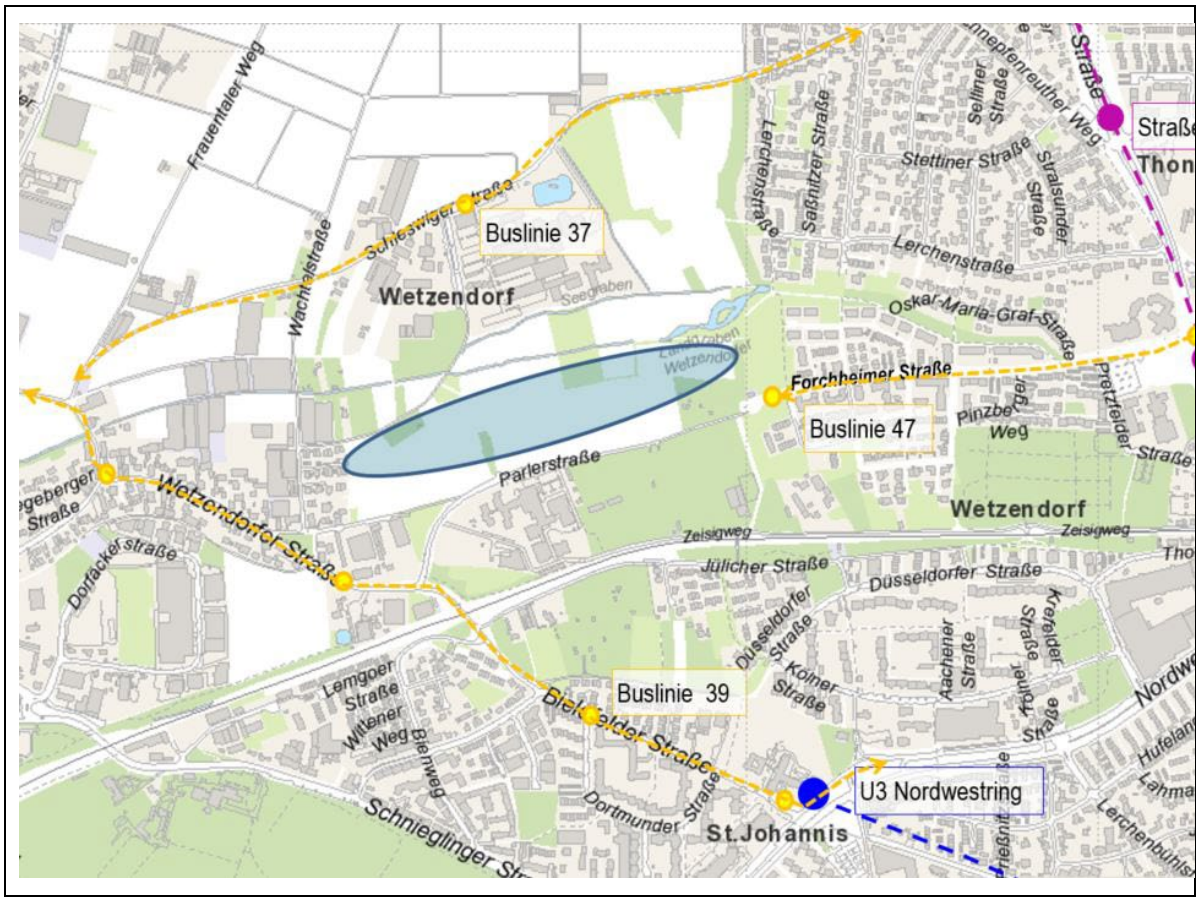


Abb.: Erschließung Bestand ÖPNV
Stadtplanungsamt, © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse -Stadtkarte farbig/grau

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.

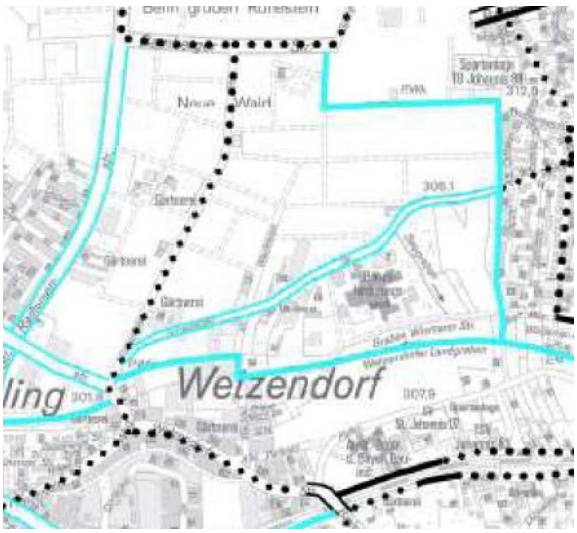


Abb.: Ausschnitt Radwegnetzplan 2007
Verkehrsplanungsamt Stadt Nürnberg
Amt für Geoinformationen und Bodenordnung



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)

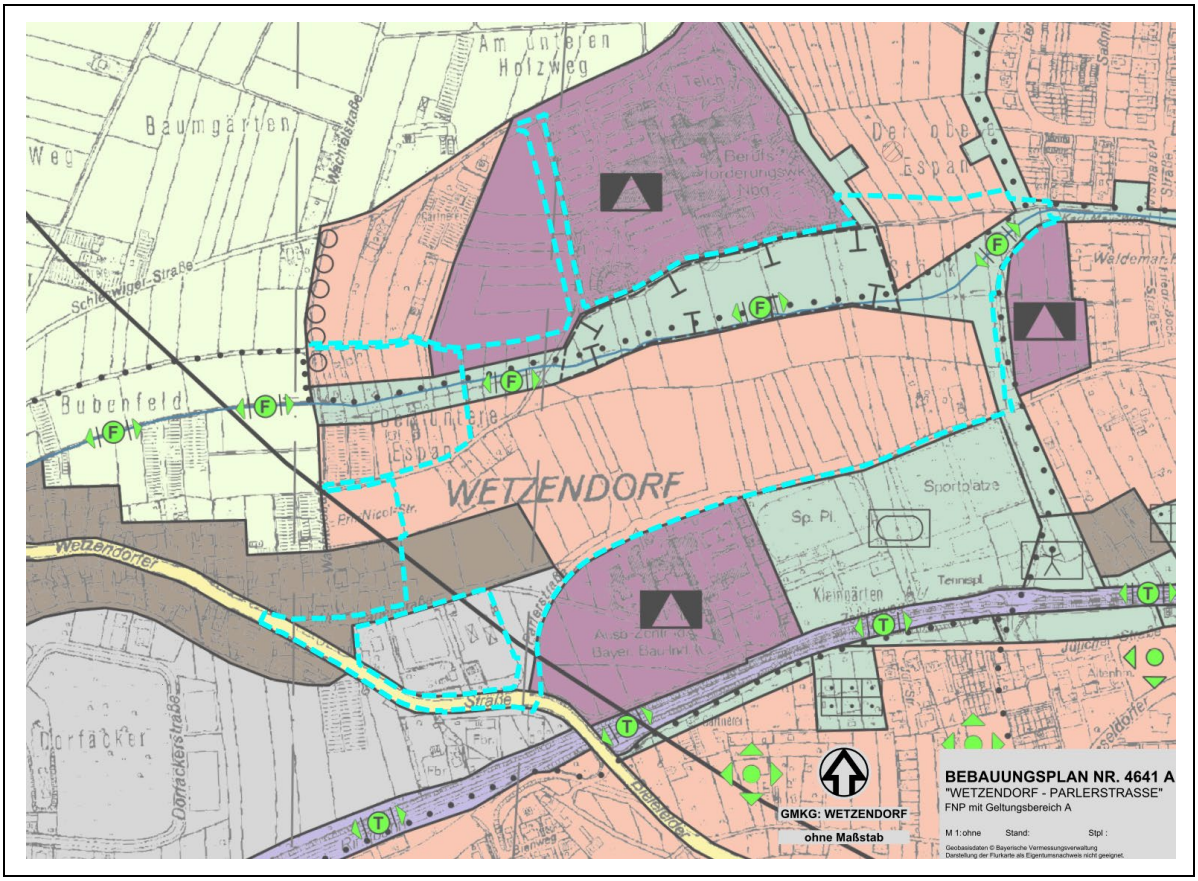


Abb.: Ausschnitt FNP (Stand 2006)
Stadtplanungsamt Nürnberg

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

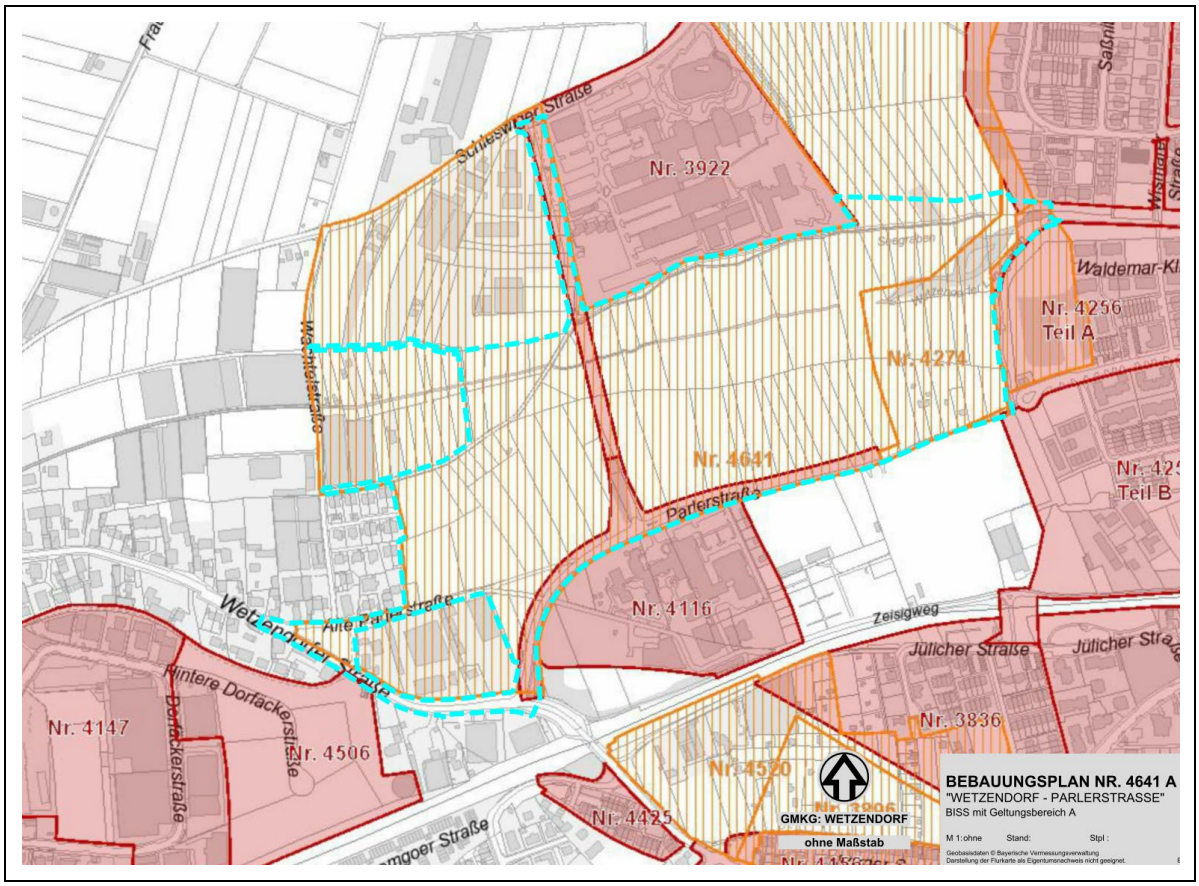


Abb.: Planungsgebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen
Stadtplanungsamt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

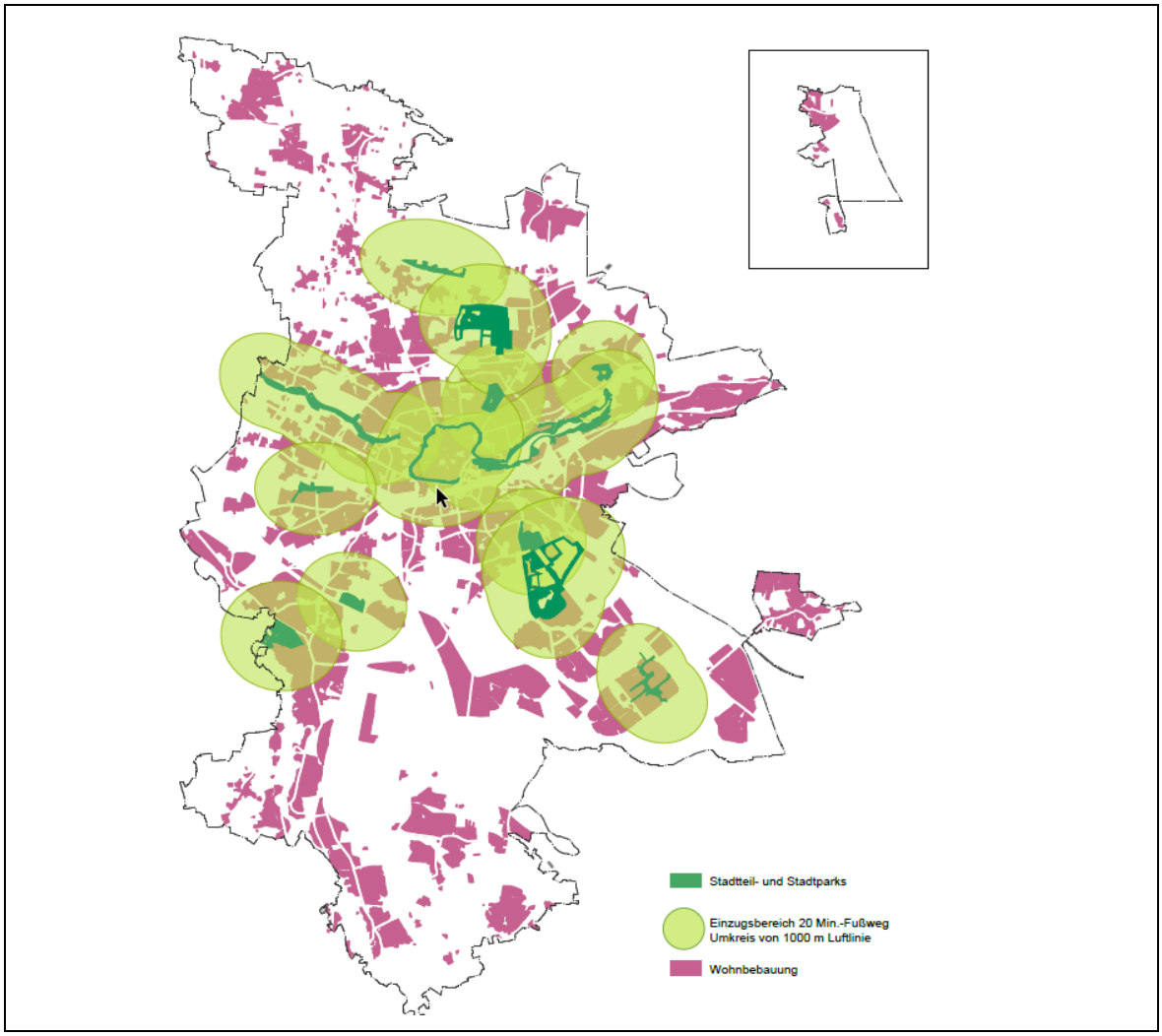


Abb.: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg: Erreichbarkeit der Stadtteil- und Stadtparks, 2013, bgmr

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.

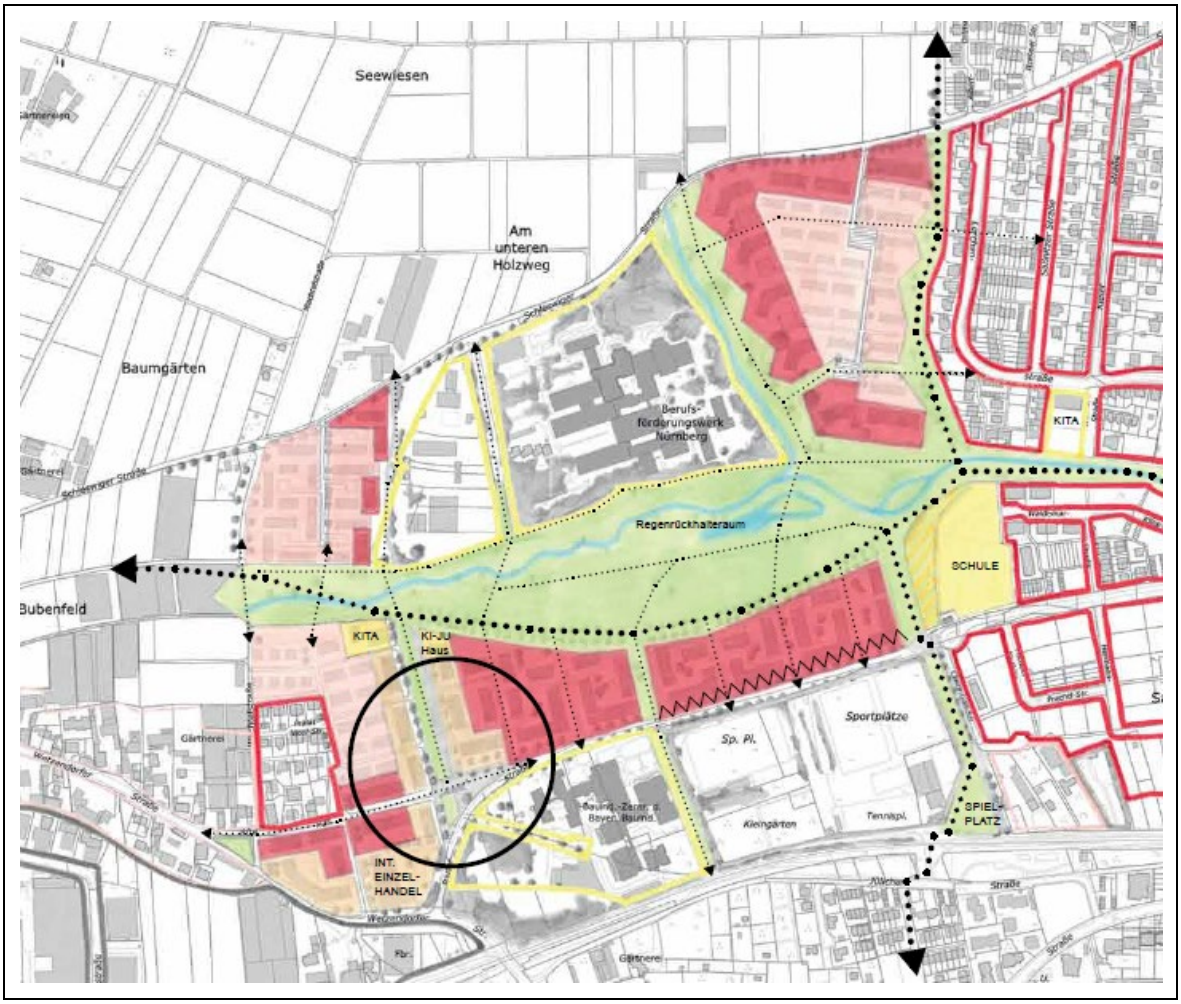


Abb.: Strukturkonzept 10/ 2015, Plan Nr. 13-03/2015, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

Städtebauliches Gesamtkonzept

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.

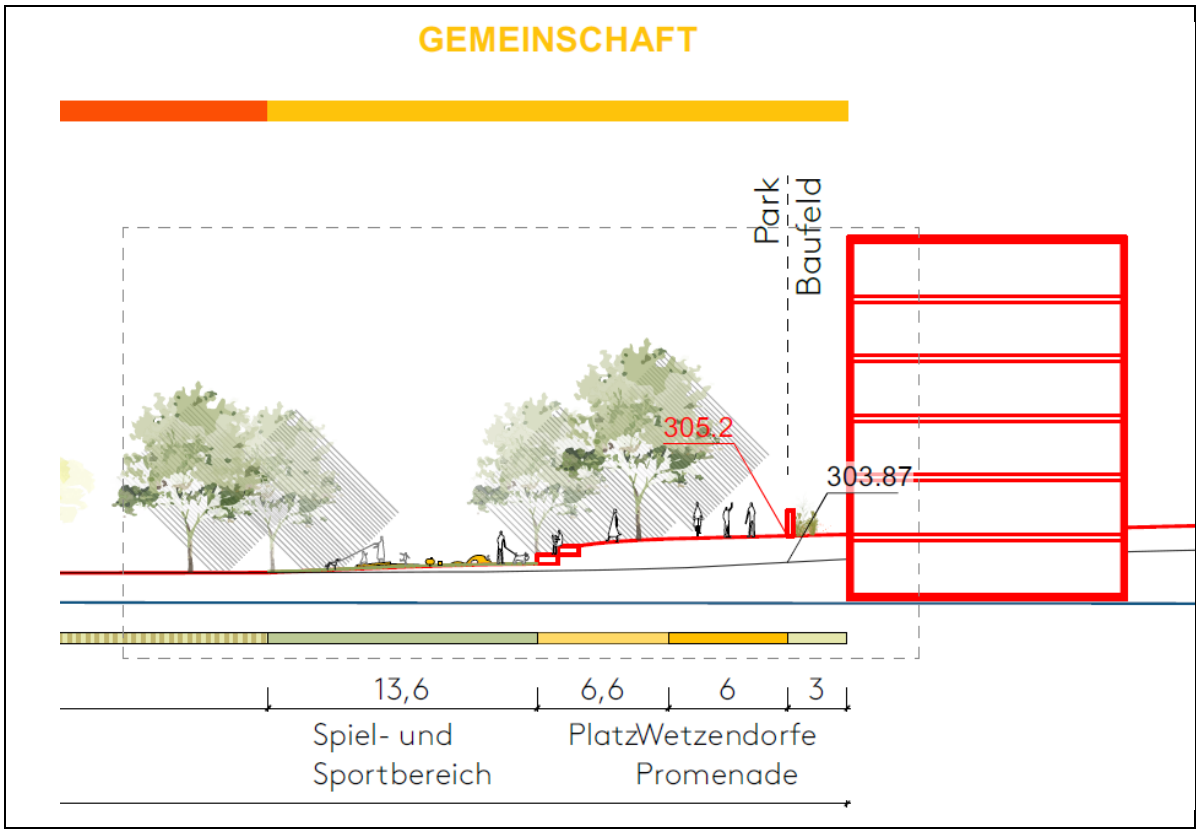


Abb.: Konzeptschnitt Übergang Baufeld - Promenade - Park, Keller Damm Kollegen GmbH, München

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

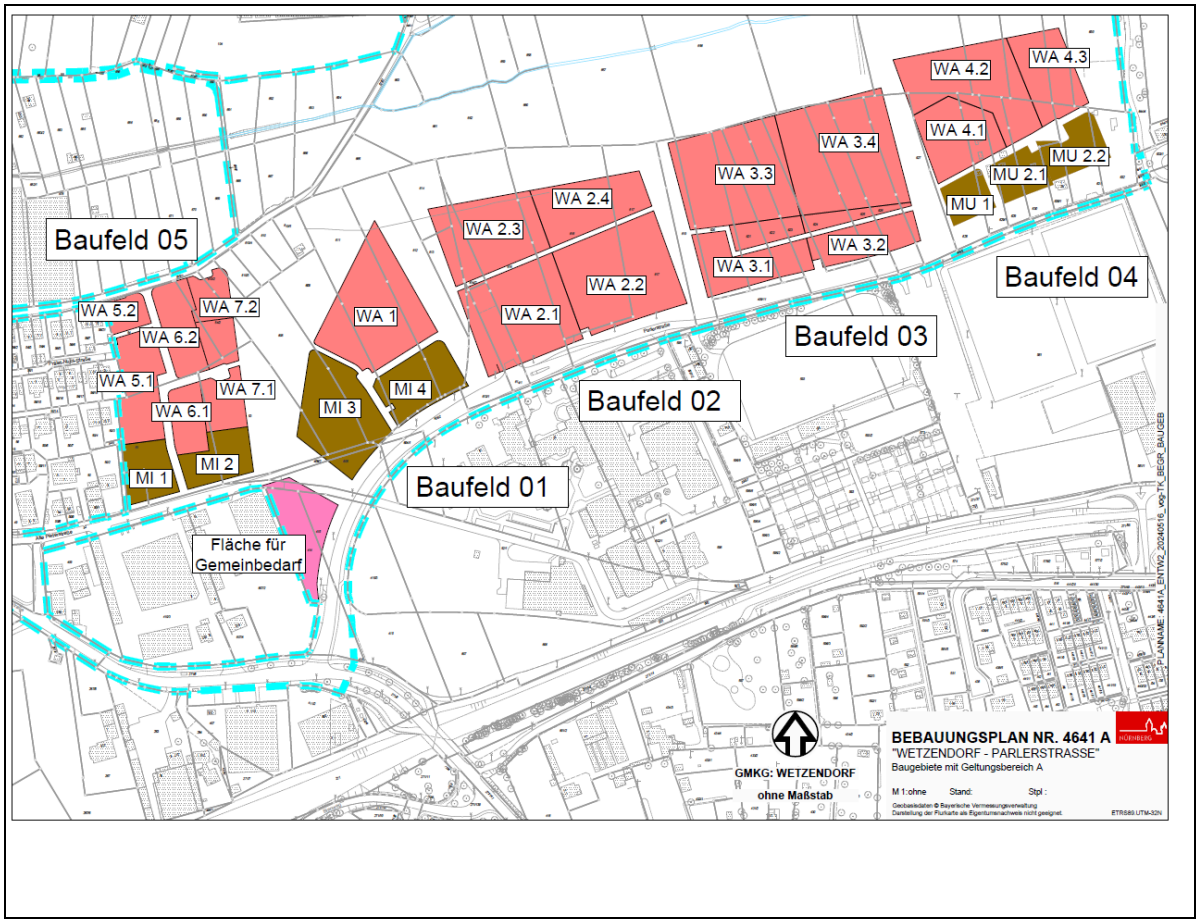


Abb.: Baugebiete im Geltungsbereich 4641 A, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

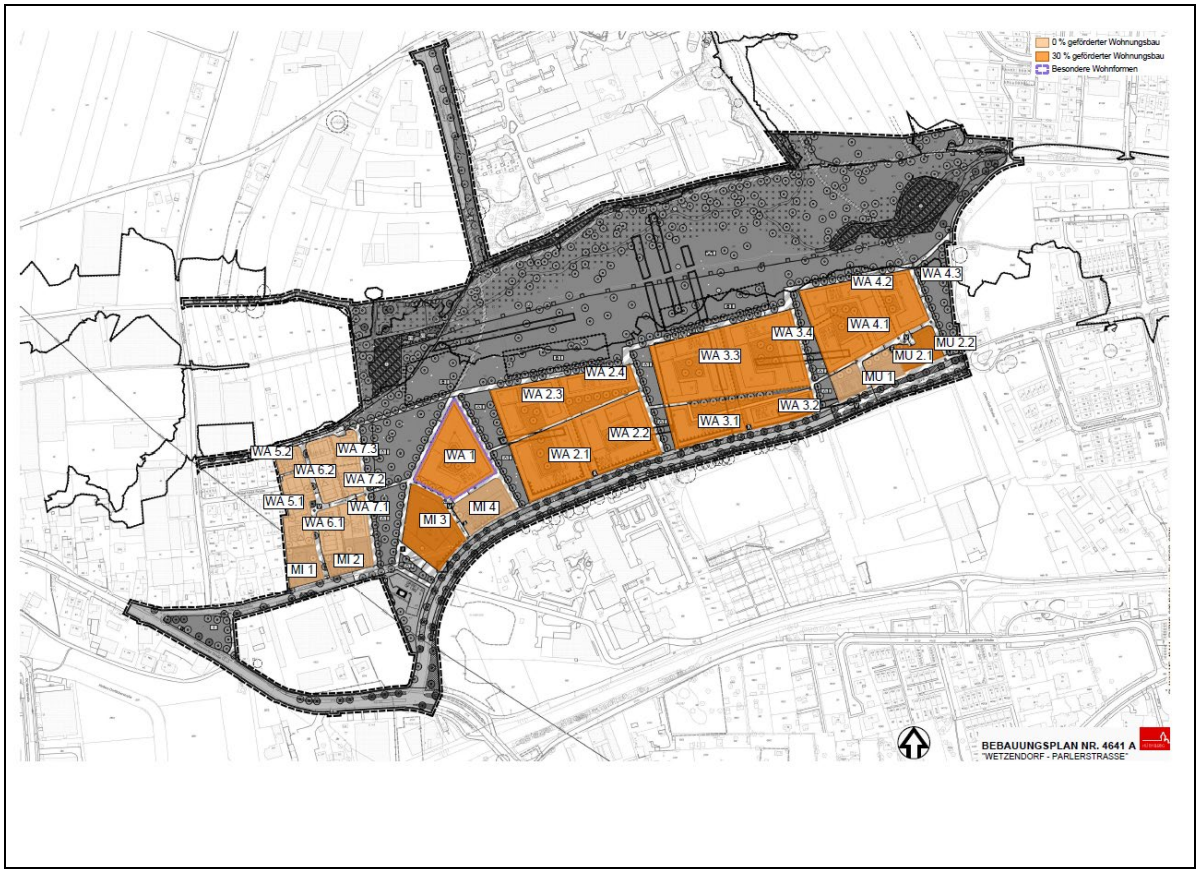


Abb.: Verteilung geförderter Wohnungsbau / Besondere Wohnformen, Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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 %. Damit liegt der Ausgleich minimal über dem Eingriff. Diese Überkompensation ist aus ökologischer Sicht in diesem Fall sinnvoll und gesetzlich möglich. So hat die Aufwertung des Wetzendorfer Landgrabens über das Bebauungsplanverfahren hinaus Bedeutung, insbesondere auch für das noch im Verfahren befindliche Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“.

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 Nr. 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

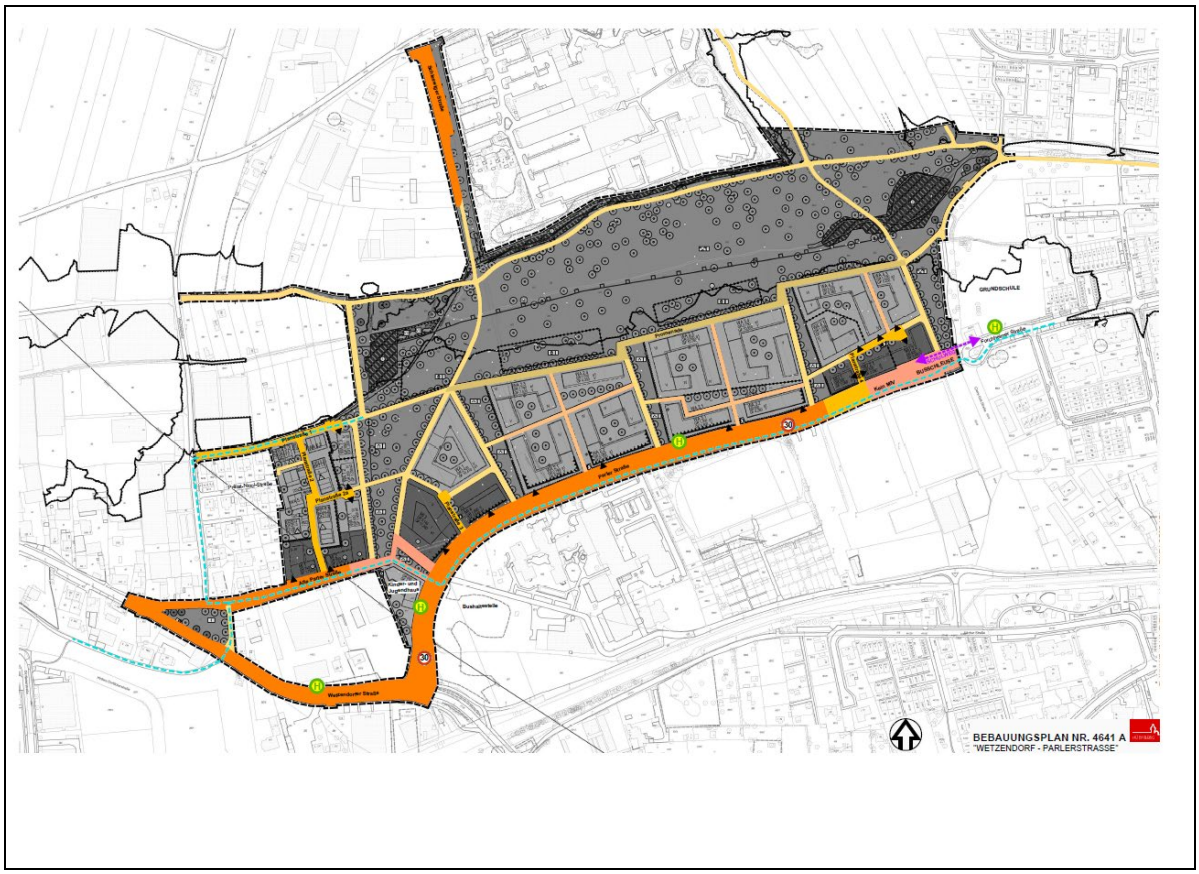


Abb.: Verkehrliche Erschließung, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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. 4256B „Forchheimer Straße“ 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.

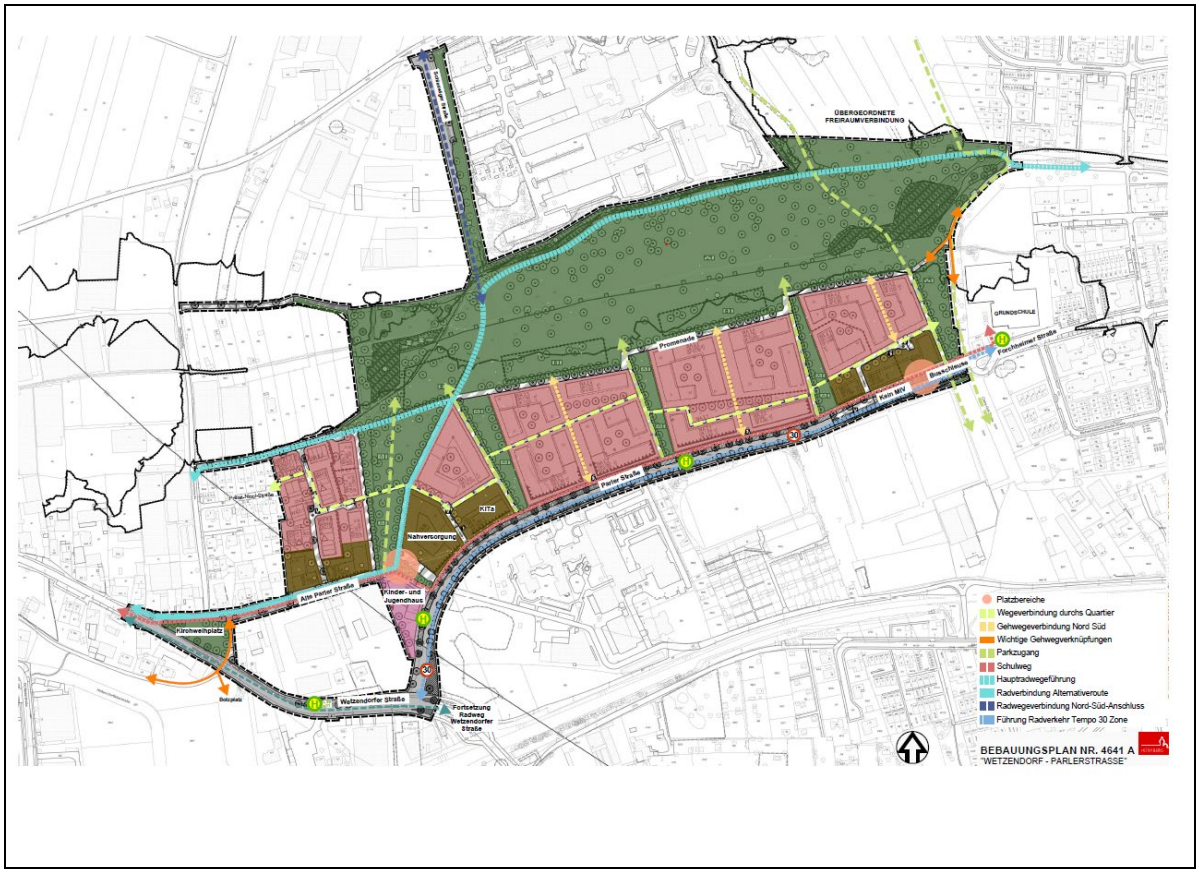


Abb.: Erschließungskonzept, Stadtplanungsamt Nürnberg,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

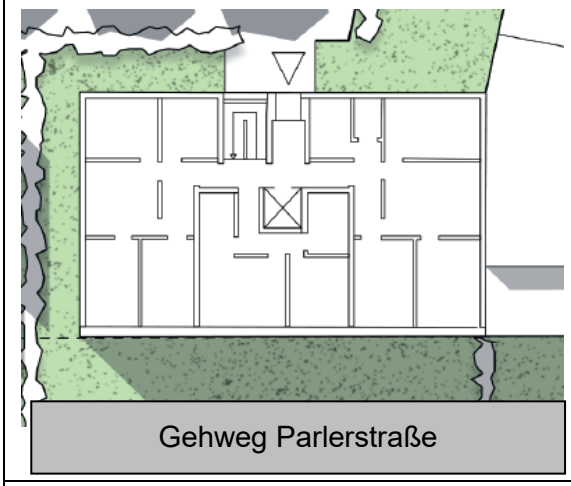
Um die Innenhöfe der Blöcke trotz der relativen Dichte qualitätsvoll gestalten zu können und den Nutzungskonflikt, den die Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen für die Kleinkindspielplätze nach BayBO, Fahrradabstellanlagen, Retentionsflächen sowie Begrünungsanforderungen auf Grund klimatischer 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.



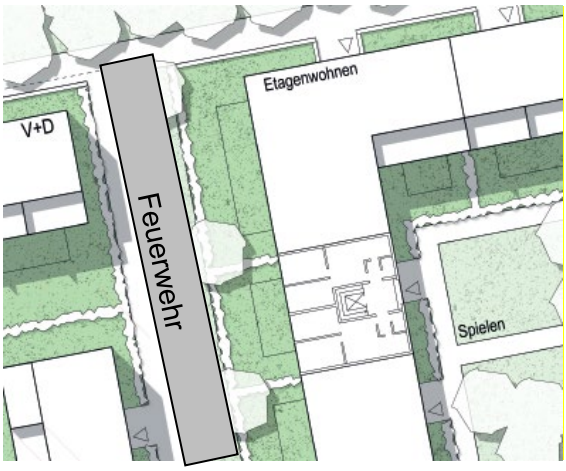


Abb.:Grundrissgestaltung und Feuerwehrumfahrungen, Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH, Dresden Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

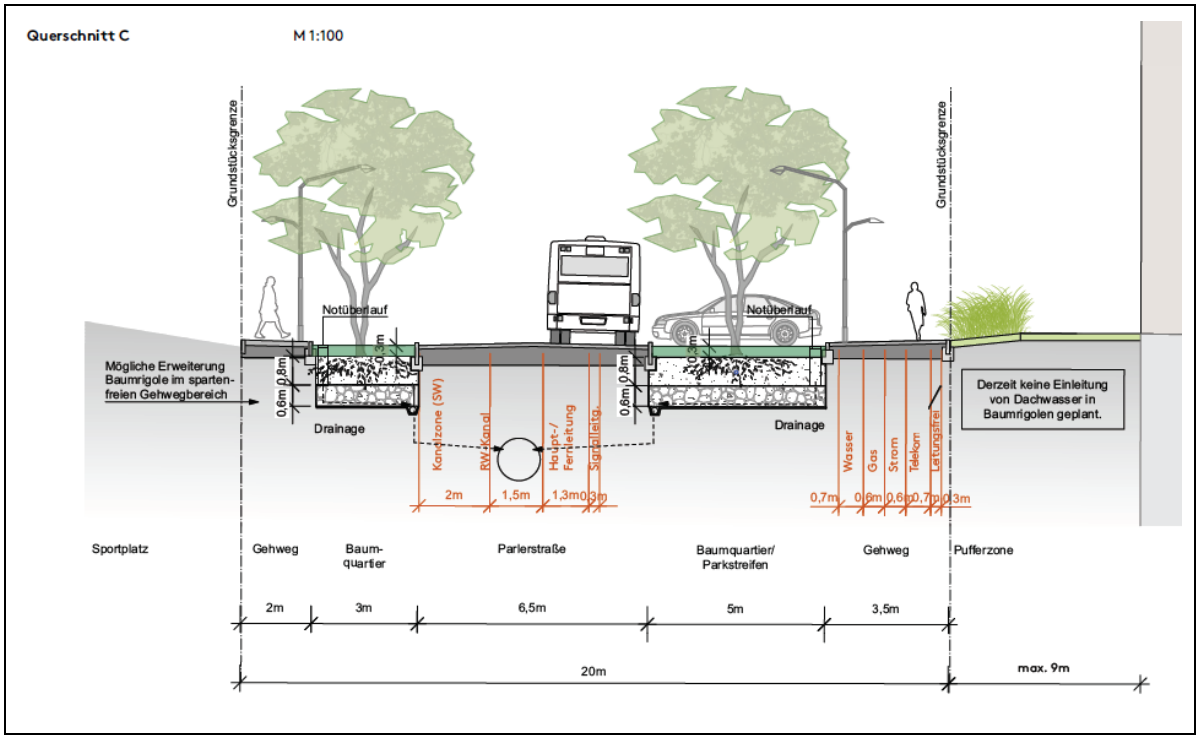


Abb.: Straßenquerschnitt Parlerstraße mit Baumrigolen, Keller Damm Kollegen GmbH, München

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 für den Prognosebezugsfall 2038 ermittelt.

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 errechneten 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.

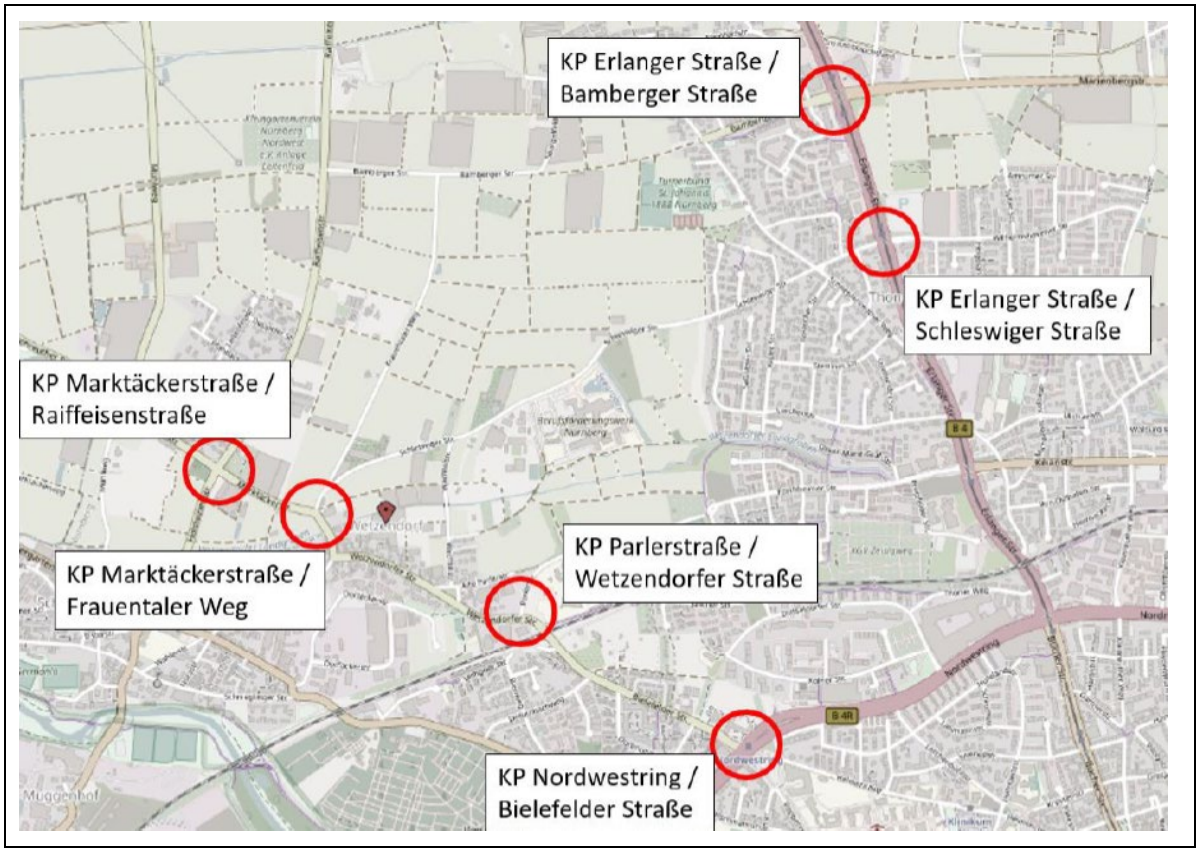


Abb.: Lage der untersuchten Kontenpunkte
Quelle: Verkehrsuntersuchung Wetzendorf Parlerstraße, PB Consult GmbH

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 aber im November 2022 fortgeschrieben. Das Plangebiet ist nun hier enthalten und die abwassertechnische Erschließung damit sichergestellt.

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.

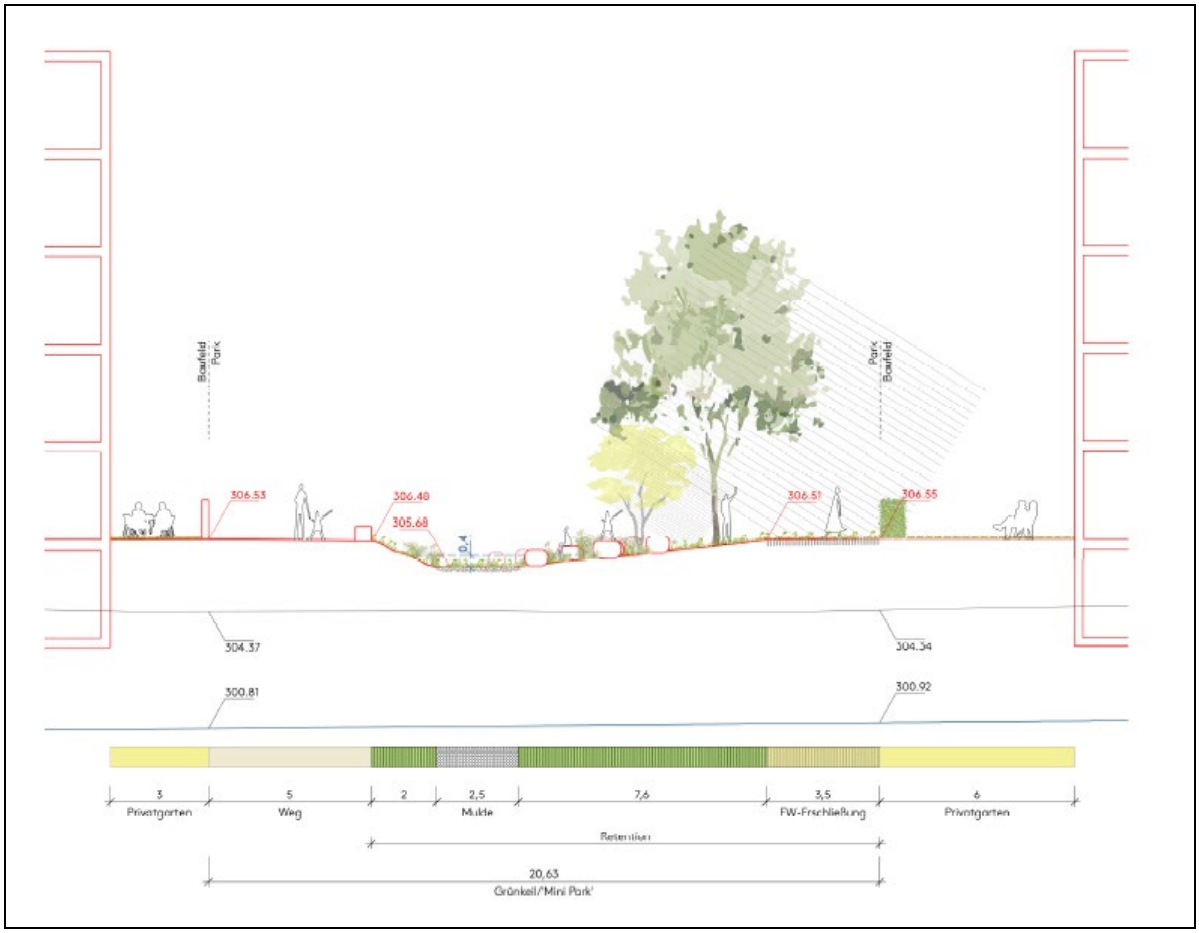


Abb.: Schnitt durch Grünanlage zwischen den Baufeldern mit Entwässerungselementen
Quelle: Keller Damm Kollegen Landschaftsarchitekten, Vorentwurf Stand 14.07.2021

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 neuen Bebauung und 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.

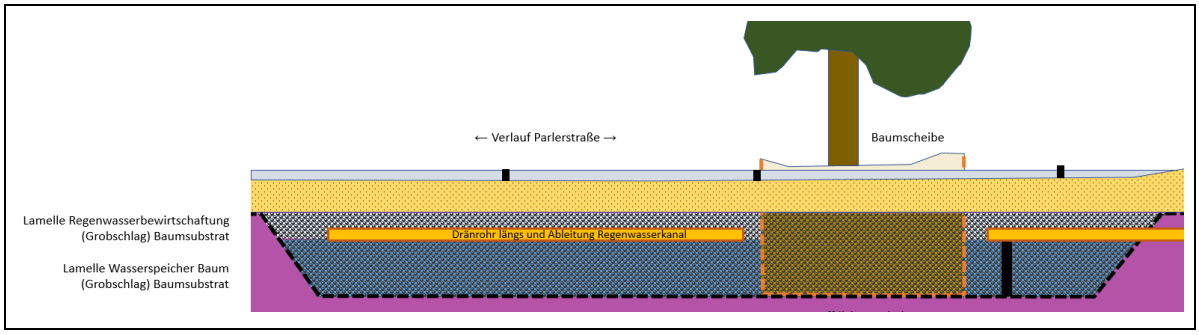


Abb.: Schematischer Längsschnitt einer Baumrigole entlang der Parlerstraße
Quelle: Entwässerungskonzept, Björsen Beratende Ingenieure GmbH

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.

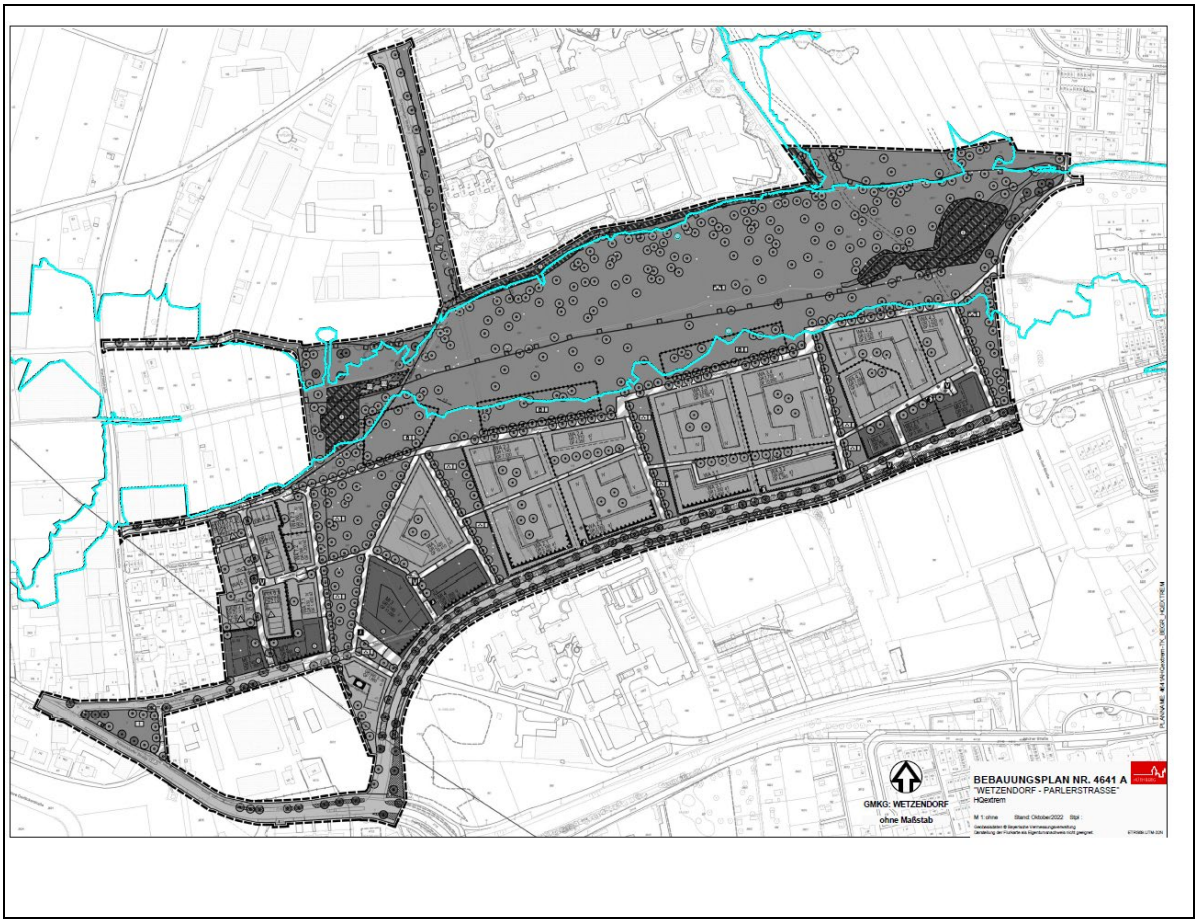


Abb.: Risikogebiet HQextrem Ist-Zustand, Stadtplanungsamt Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

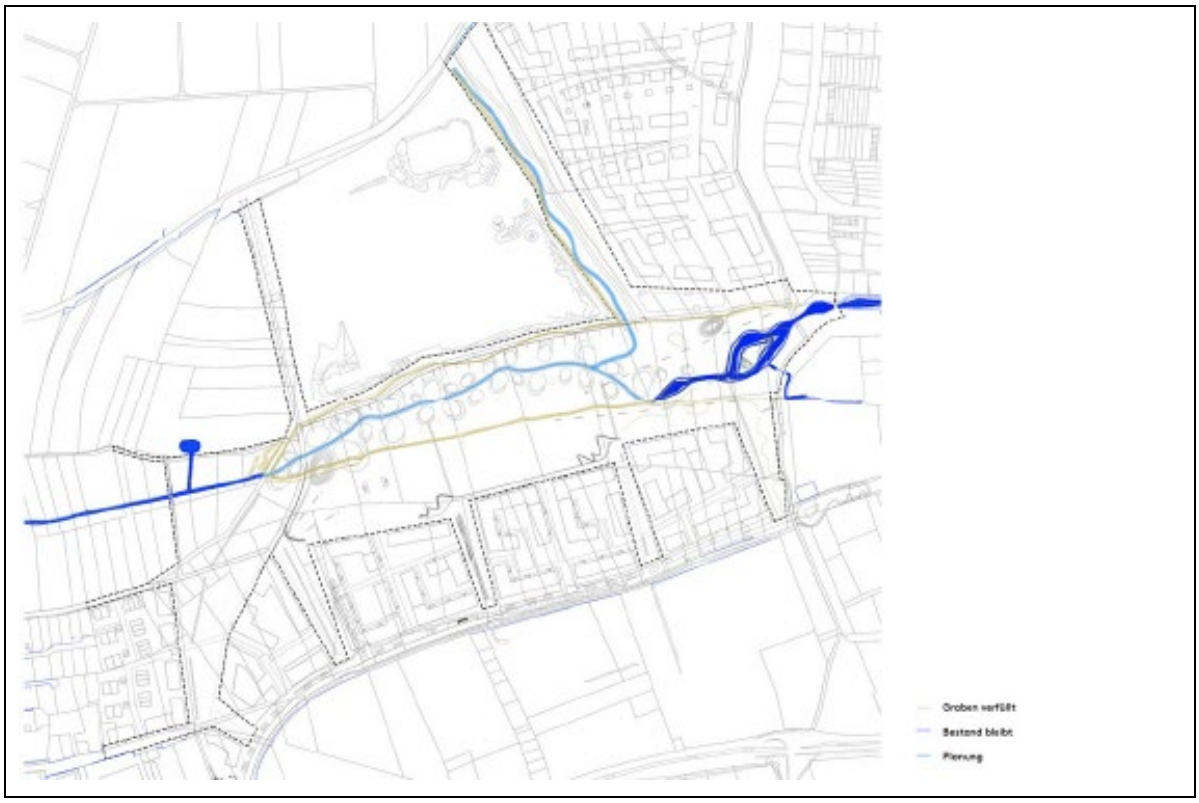


Abb.: Grabenverlauf Bestand und Planung
Quelle: Keller Damm Kollegen, Landschaftsarchitekten

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 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 CO_2-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

Ziele und Umgang mit Schallimmissionen

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 dadurch auftretenden Immissionskonflikte wurden im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet und abgearbeitet.

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. 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. Die Temporeduzierung wurde im AfV beschlossen. 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:

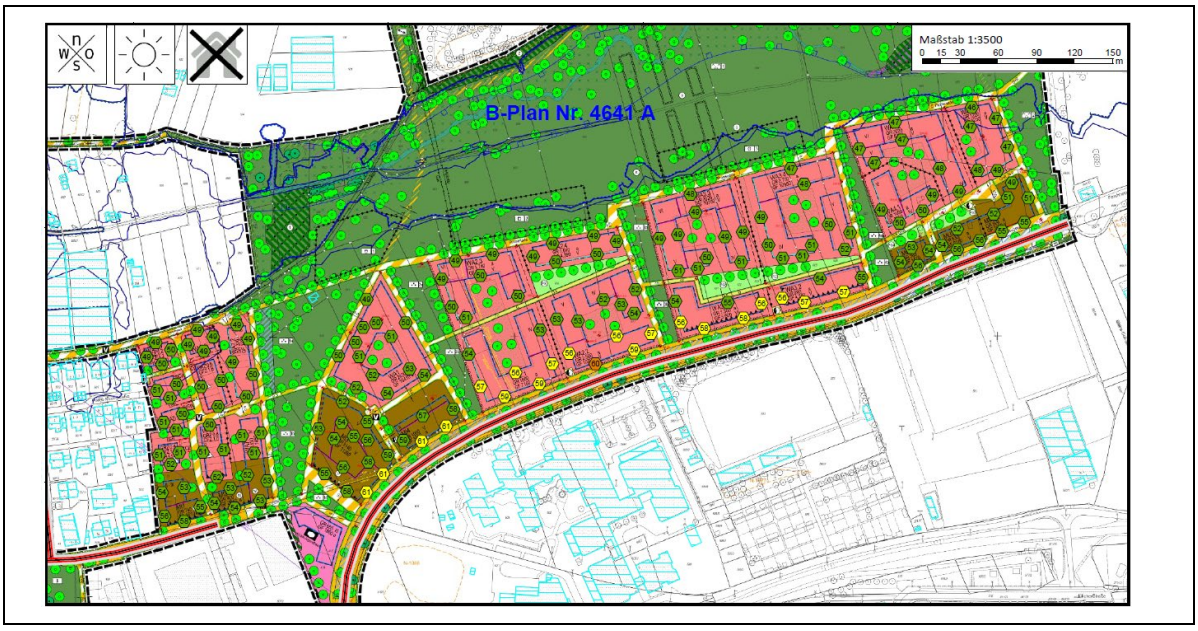


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung tags
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

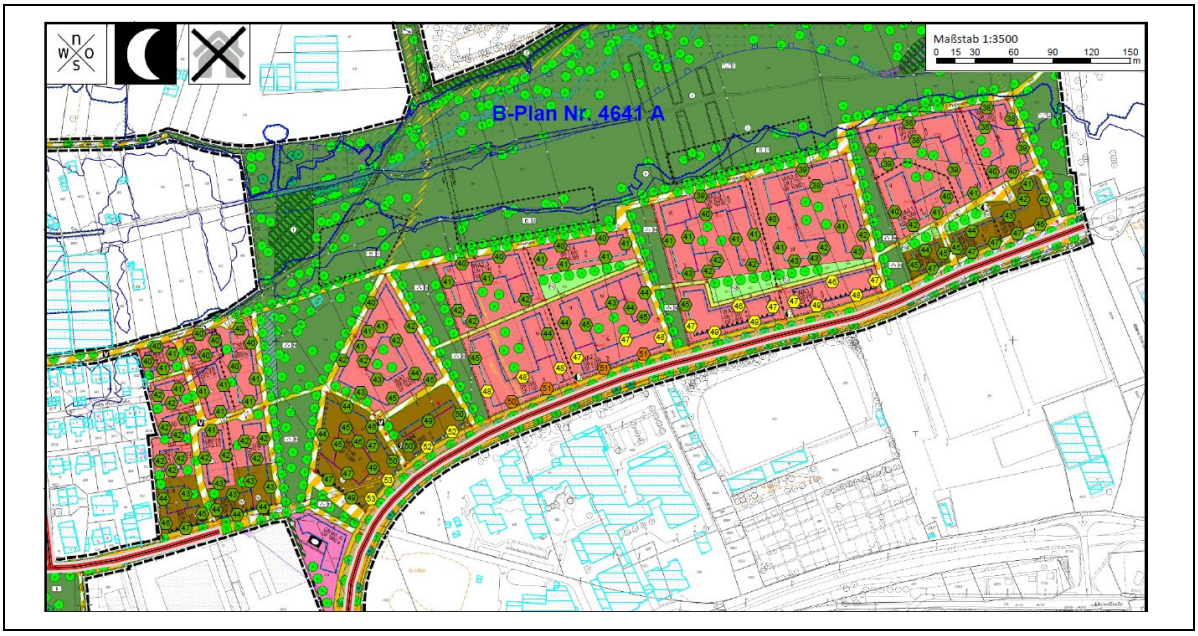


Abb.: Verkehrslärm, freie Schallausbreitung nachts
IfB Sorge, Bericht Nr. 14078

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 Gebiets 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.

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 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, WA 5.2, WA 6.1 und WA 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 (Gebiet 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.

Es wurde festgesetzt, dass die auf der Fläche für Gemeinbedarf erforderliche Lärmschutzwand nicht abstandsflächenrelevant ist. Dies ist möglich, 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 Grundfläche (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.

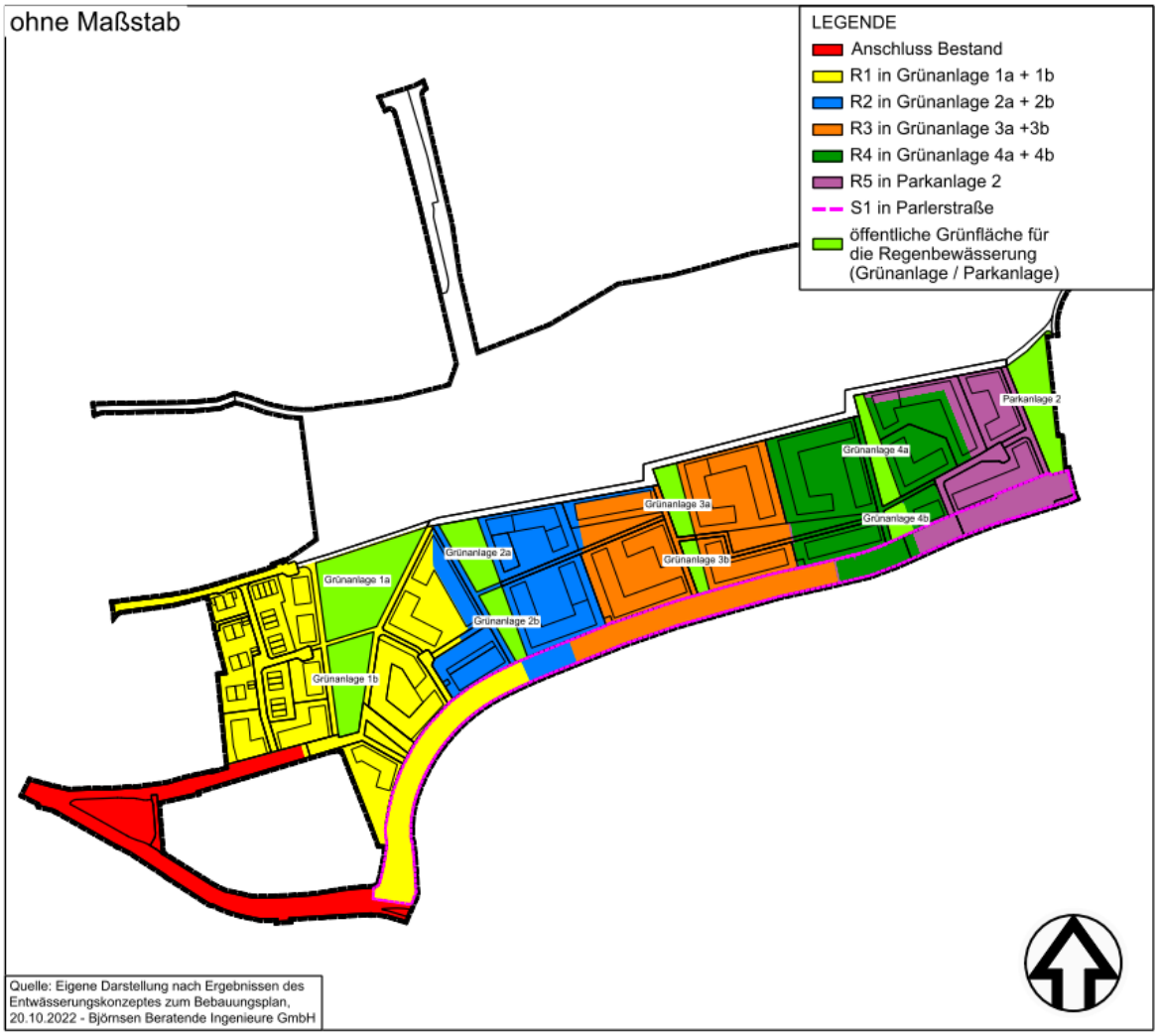


Abb.: Beiplan 2 Übersicht Teileinzugsgebiete für Entwässerungsanlagen
Eigene Darstellung nach Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH

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 A.

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 Gebiete WA 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 Re-

tentionsflächen 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 zurückversetzen. 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 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

[1] bei Beachtung bzw. Umsetzung der für das Schutzgut Klima vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen

[2] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 statt. Es ging eine Stellungnahme ein, die bereits mit ähnlichem Wortlaut zur Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange hervorgebracht wurde. Die Stellungnahmen wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 19.12.2024 wird verwiesen. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

I.8.6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 statt. Es gingen ca. 70 Einzelstellungnahmen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt ein, 3 weitere Stellungnahmen von Vereinen / Verbänden / Initiativen. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Bedarf / Bevölkerungsentwicklung, Bodendenkmal, Grün, Innenentwicklung, Klima, Knoblauchsland, Landwirtschaft, Naherholung, Städtebau, Standortwahl, Verkehr, Wasser / Starkregen und die Durchführung des Verfahrens. Teils wurden Einwände hervorgebracht, die bereits mit Beschluss vom 11.07.2024 in die Abwägung eingestellt wurden, teils wurden auch neue Aspekte genannt. Wo notwendig wurden die Themen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 19.12.2024 wird verwiesen. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

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 29.10.2024
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Zur optimalen Anzeige dieses PDF-Portfolios sollte es in Acrobat oder Adobe Reader ab Version X geöffnet werden.

Adobe Reader jetzt herunterladen

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

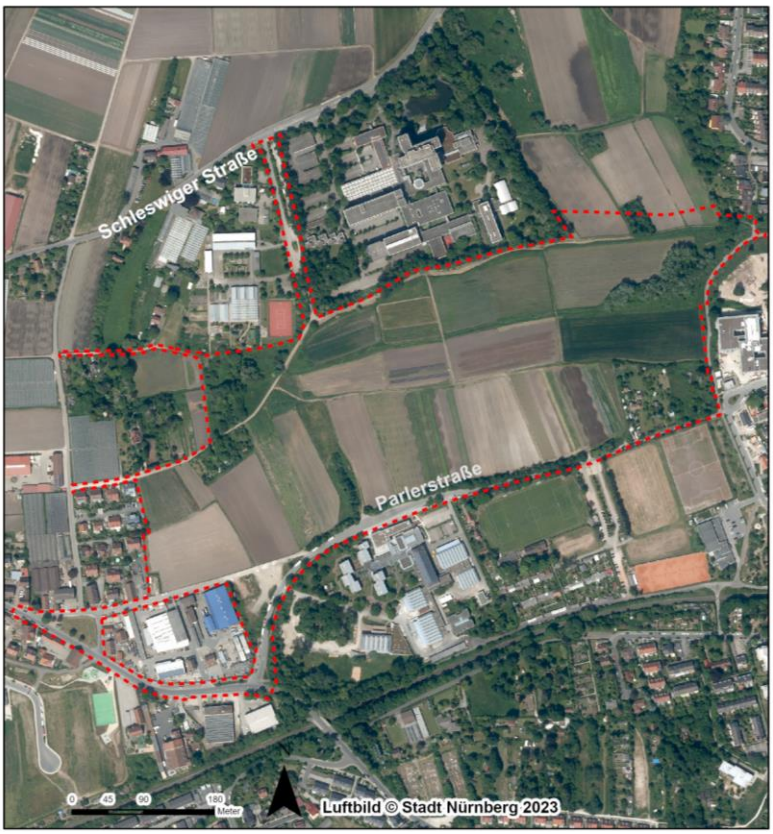
B-Plan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße"

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

Umweltbericht

Stand: 24.10.2024

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 ... 44

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.

Der vorliegende Umweltbericht (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 wurde noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung am 19.12.2024 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-km²-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, perspektivisch an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Ziel des Versorgers ist es dabei, für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 zu erreichen. Dies würde sich entsprechend mindernd auf die Lebenszyklusemissionen auswirken. Für die Zwischenzeit ist eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet vorgesehen. Hierbei ist auf Realisierungsebene darauf zu achten, dass möglichst nachhaltige bzw. regenerative Energieträger Verwendung finden. Ebenfalls voraussichtlich positive Effekte sind dadurch zu erwarten, dass zur Erreichung der festgelegten Reduktionsziele gem. KSG (neben der bereits beschlossenen Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes) weitere Maßnahmen 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 unterschieden zwischen Ziel- und Quellverkehr. 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. 2,04 t/d und für den Zielverkehr von ca. 2,15 t/d (Gesamtemissionen Pkw- und Lkw-Verkehr pro Tag). Dies erzeugt Gesamtemissionen von ca. 749 t CO_2 pro Jahr (Quellverkehr) bzw. ca. 784 t CO_2 pro Jahr (Zielverkehr) für das Prognosejahr 2040.

Erwartet wird, dass die CO_2-Belastung durch den Verkehr tendenziell sinkt. Zudem wird die Schaffung einer guten ÖPNV-Anbindung (Vorsehen zusätzlicher Bushaltestellen in der Parlerstraße sowie Durchbindung des Buslinienverkehrs mittels Busschleuse zur Forchheimer Straße) sowie 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 versiegelten 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

[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)
[6] vgl. Wissenschaftliche Dienste des Bundestags, Speicherung von CO_2 in Böden, WD 8 - 3000 - 061/21, S. 14 ff.

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 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 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 Landgra-

bens 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)
	perspektivisch Anschluss an das Fernwärmenetz, Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen sowie 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 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.

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 vorange-

gangenen 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, dass die Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig vorher realisiert werden.

[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.

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 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.

[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.

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.

Der vorliegende Umweltbericht 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 Planungsstand: Mai 2024 (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 (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.

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)

[16] (erhebliche) nachteilige Auswirkungen auf Sachgüter sind allerdings nicht zu erwarten

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.

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)
- planungsrechtliche Sicherung der zum ausreichenden Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm sowie aus Gewerbe- und Sportlärm notwendigen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen
- perspektivischer 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

<u>Die angestrebte Planung ist demnach aus umweltplanerischer Sicht zusammenfassend positiv zu sehen.</u>

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.

Der vorliegende Umweltbericht 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 wurde noch redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung am 19.12.2024 angepasst.

Nürnberg, den 24.10.2024

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).

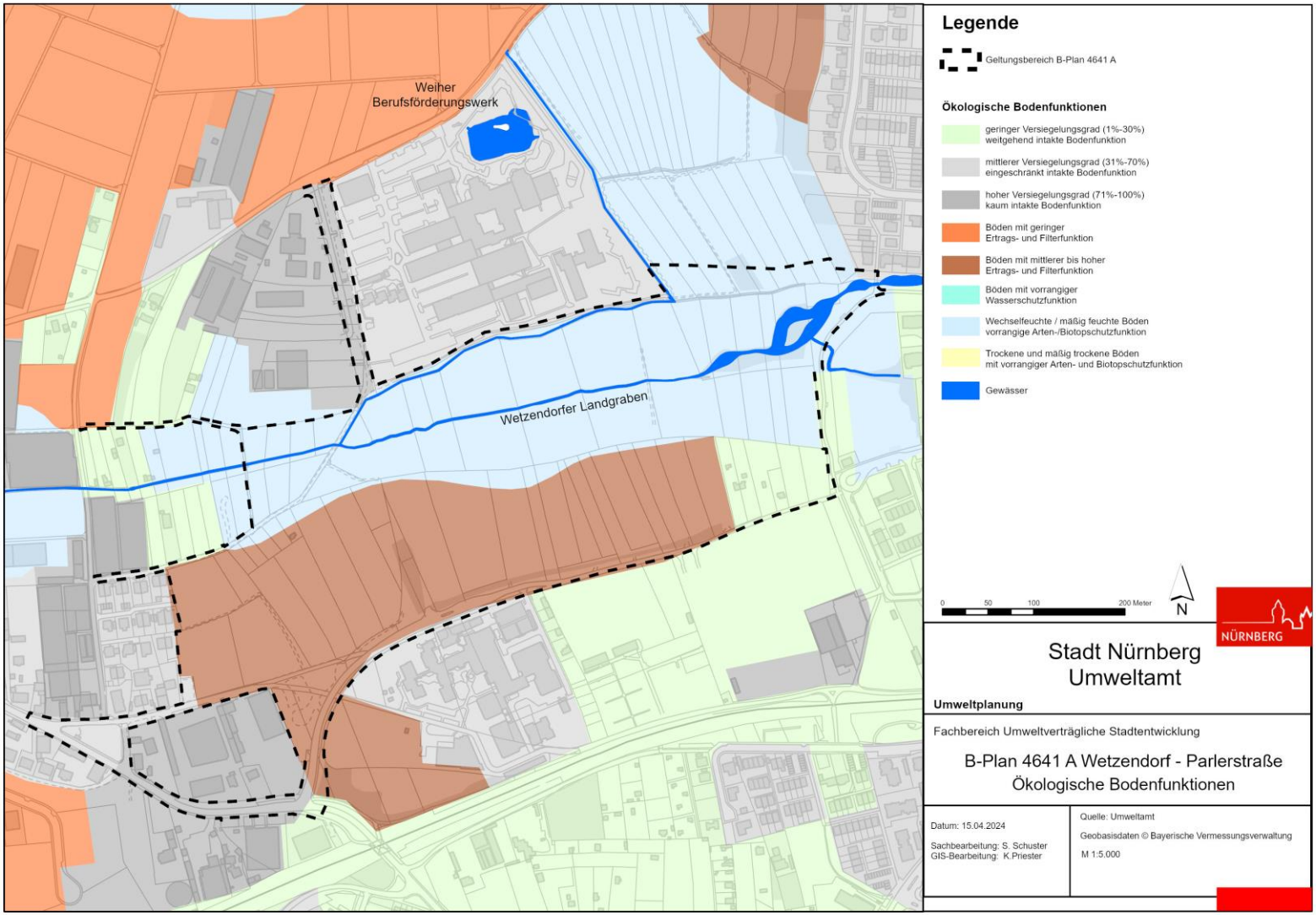
Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen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

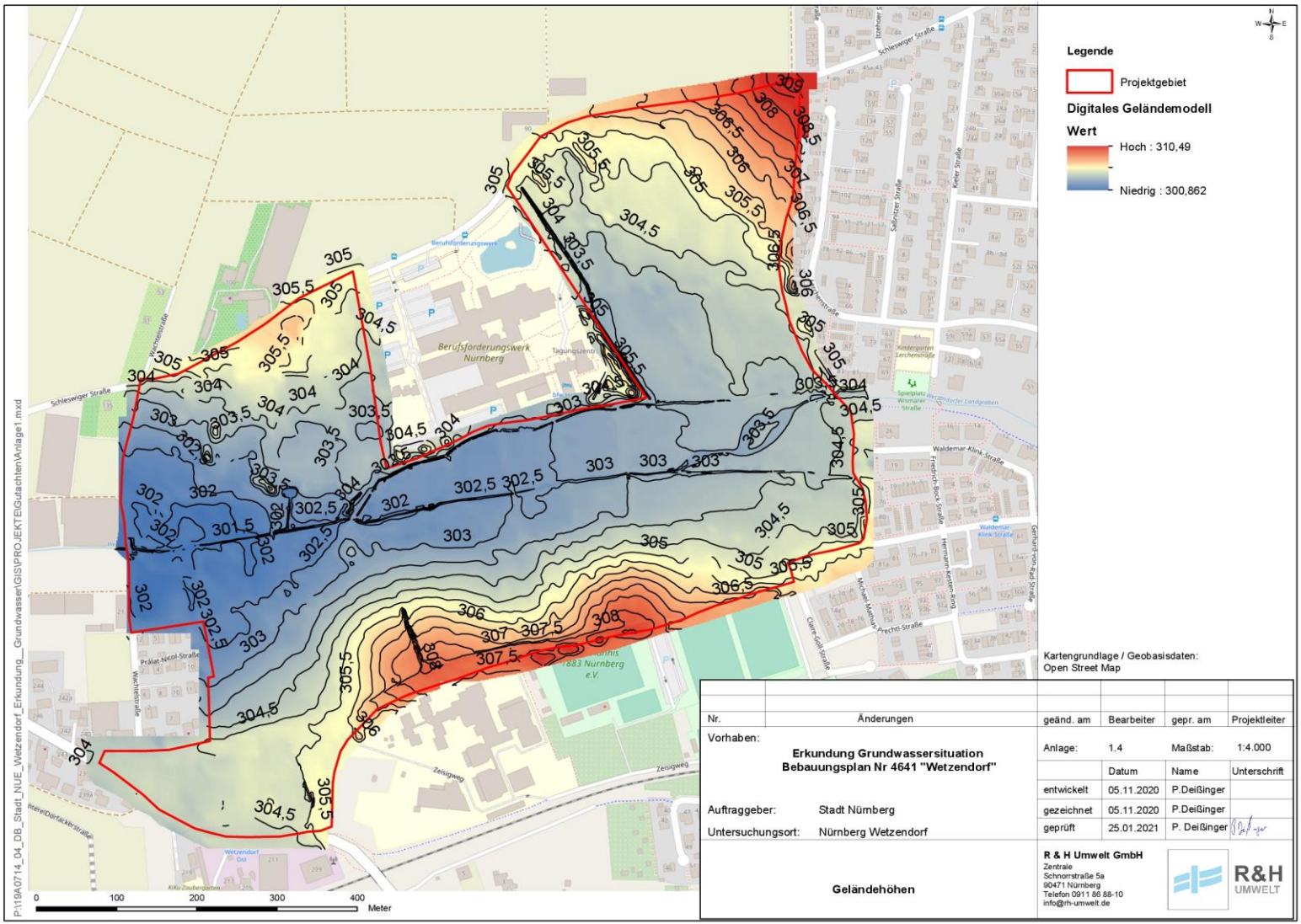
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 1: Ökologische Bodenfunktionen



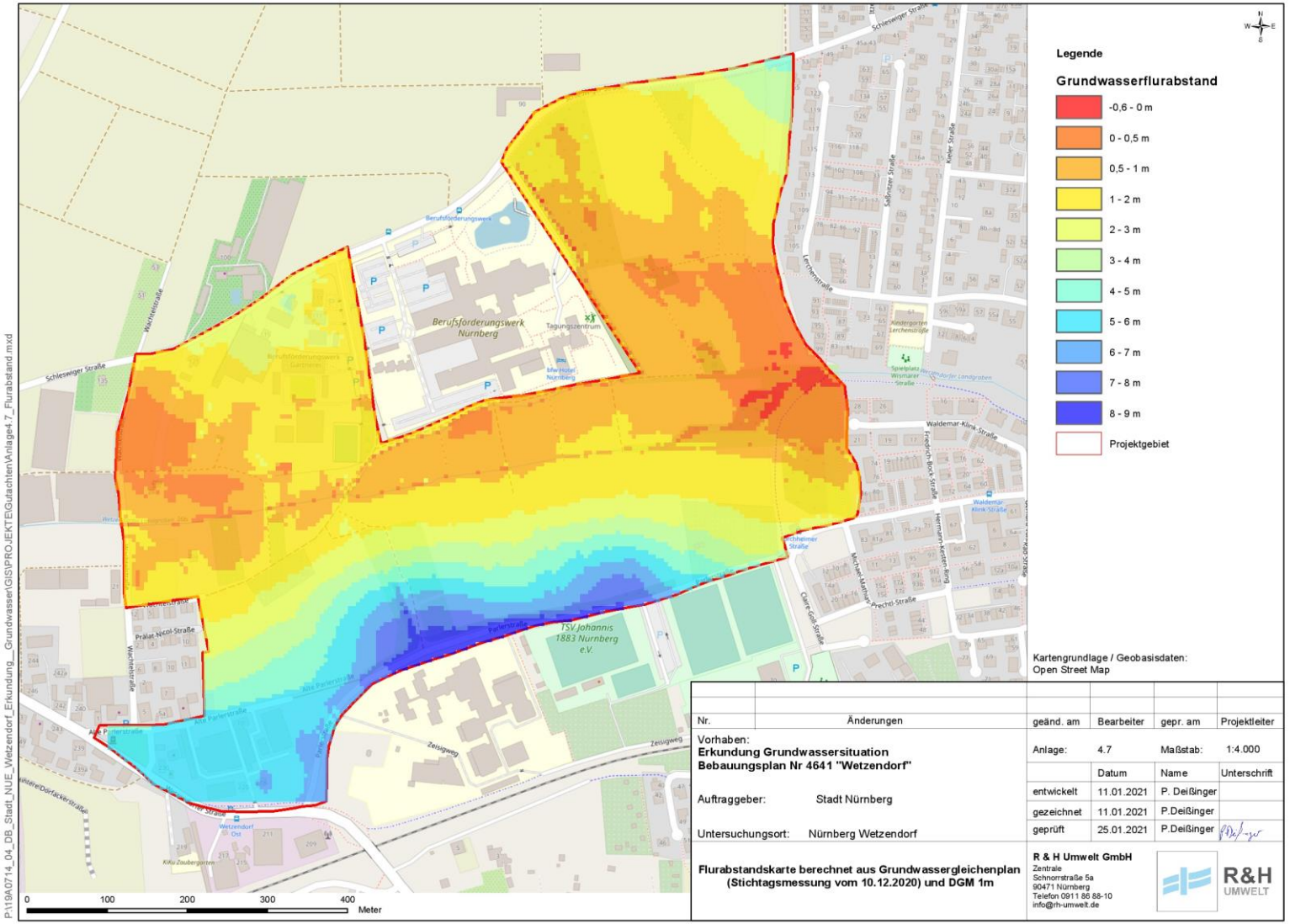
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2a: Geländehöhen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*



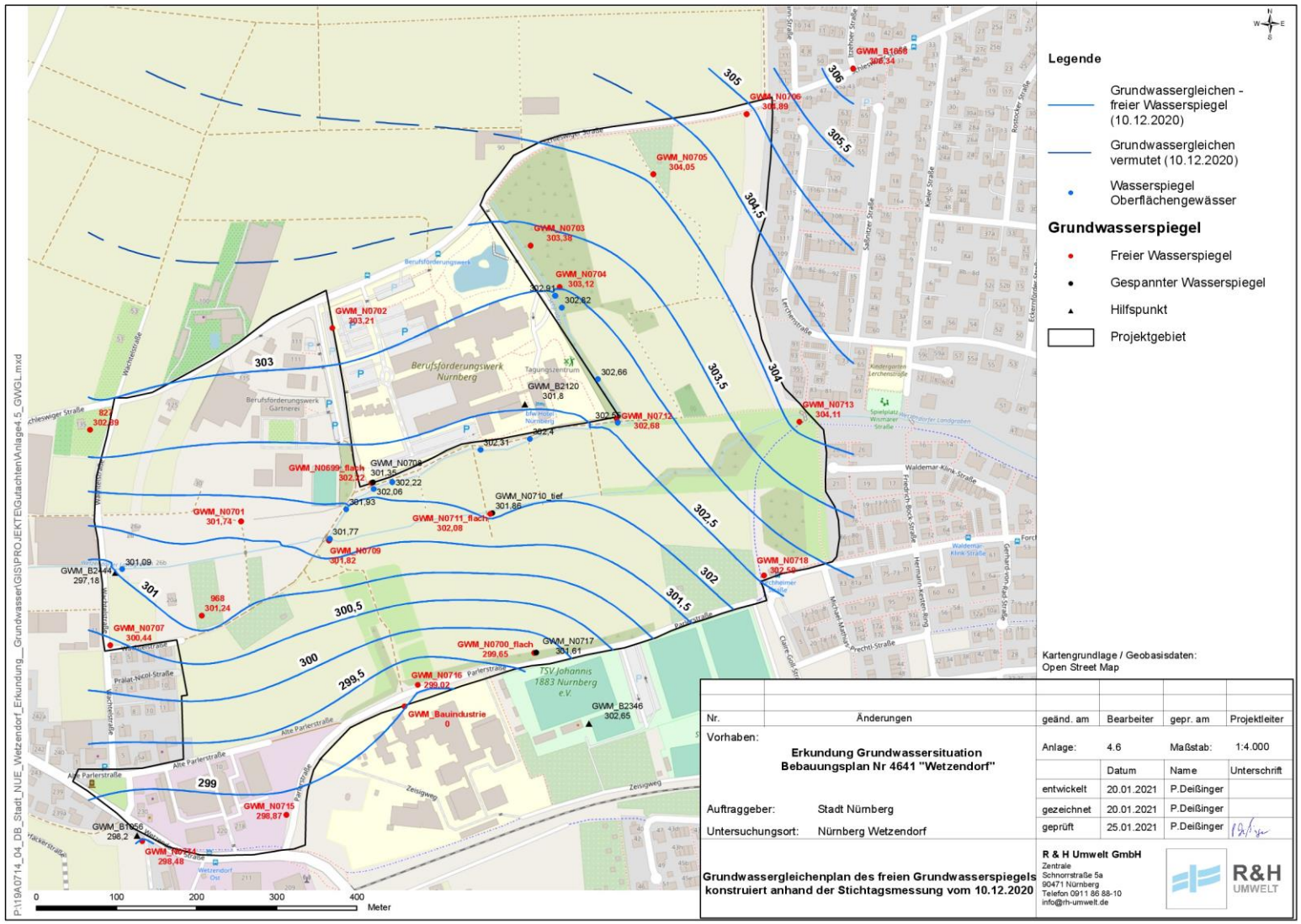
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2b: Grundwasserflurabstand (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet“ entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*



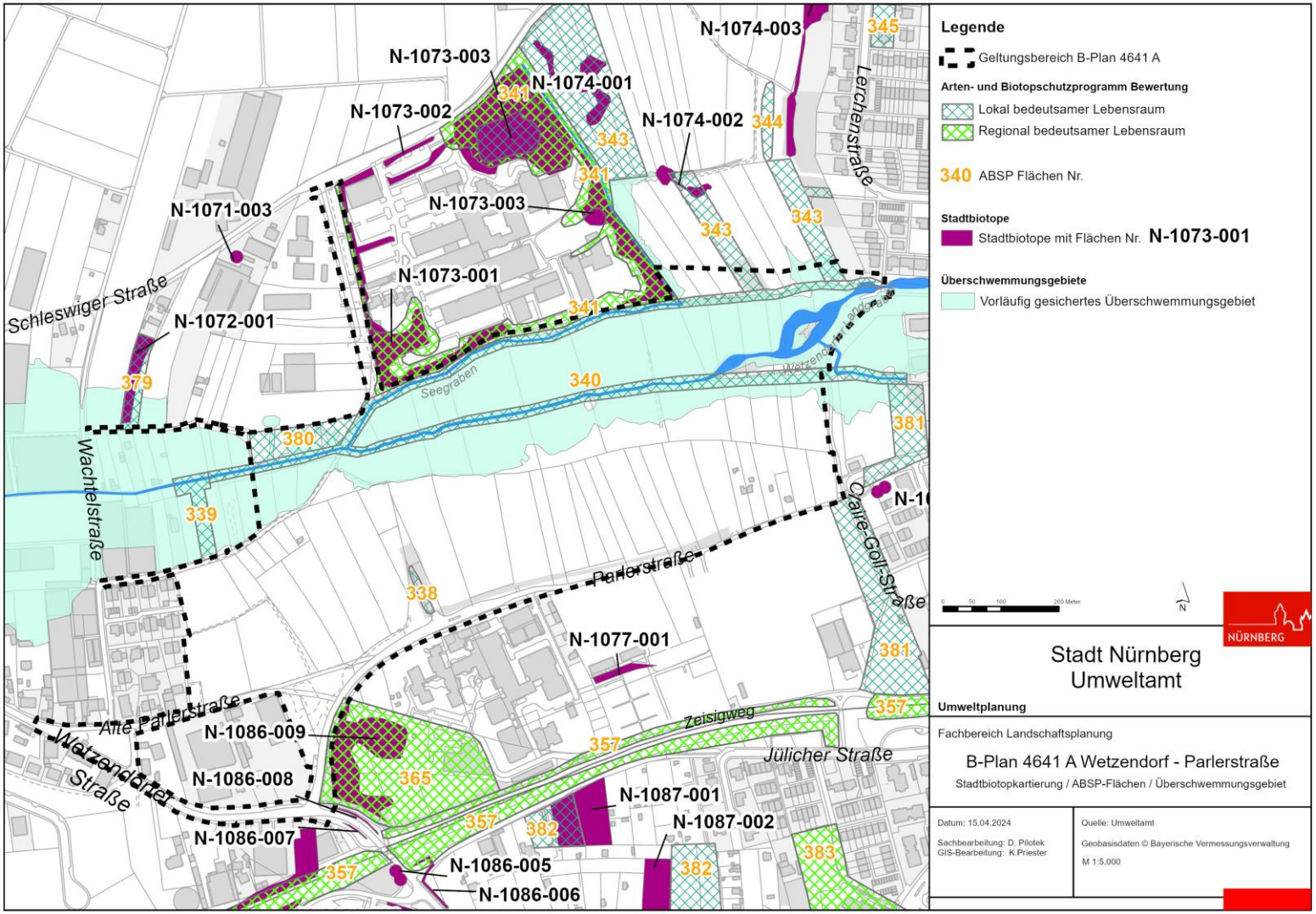
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2c: Grundwassergleichen (Quelle: R & H Umwelt GmbH, 2021) / *Hinweis: Umgriff „Projektgebiet" entspricht Geltungsbereich des Gesamt-B-Planverfahrens Nr. 4641*



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 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).

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Quellverkehr):
2.945 Kfz/24h x 6,5 km = 19.143 Fzkm/24h

19.413 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~1,93 Mio. g/24h = 1.930 kg CO_2/24h

1.930 kg CO_2/24h x 365 d = 704.417 kg CO_2 / a = ~**704 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):
2.945 Kfz/24h x 6,8 km = 20.026 Fzkm/24h

20.026 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = ~2,02 Mio. g/24h = 2.019 kg CO_2/24h

2.019 kg CO_2/24h x 365 d = 736.928 kg CO_2 / a = ~**737 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/031/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße„
für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben,
östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße
hier: Herauslösung des Bebauungsplans und Beschluss Rahmenplan

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Mit Beschluss vom 10.12.2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet. Auf Grundlage des Rahmenplans vom 09.02.2018 wurde am 08.03.2018 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Über die Ergebnisse wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019 berichtet. Ein weiterer Sachstandsbericht erfolgte in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2020.

Mit Beschluss vom 22.12.2022 wurde bereits der Teilbebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ aus dem Gesamtgeltungsbereich herausgelöst.

Aus den verbleibenden Flächen des Gesamtgeltungsbereichs soll nun ebenso der nordöstliche Bereich als Teilbebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ herausgelöst und als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden. Aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse zu den örtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Grundwasserstand, Hochwasserzonen, Ökologie sowie klimaangepasste Stadtentwicklung) wurde die Rahmenplanung für den Teilbereich 4641 B gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung angepasst. Diese aktualisierte Planung soll als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Teilbebauungsplans Nr. 4641 B dienen. Die Realisierbarkeit einer Entwicklung der betreffenden Flächen im Detail muss auf Grundlage von vertiefenden und ergänzenden Fachgutachten und Fachplanungen zeitnah geprüft werden.

Der Rahmenplan vom 12.11.2024 soll als Grundlage der weiteren Entwicklung des Areals beschlossen werden. Die Verwaltung soll beauftragt werden, die weiteren Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

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:
Die Kosten für den Bebauungsplan Nr. 4641 B sind zu großen Teilen durch das ursprüngliche Gesamtverfahren 4641 abgedeckt, müssen jedoch im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

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 Diversity-Relevanz wird im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der dem Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße" vom 12.11.2024 entsprechende Geltungsbereich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4641 "Wetzendorf" herausgelöst und erweitert wird und als gesondertes Verfahren Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße" für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße weitergeführt wird.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan vom 12.11.2024 zum Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße" welcher als Grundlage für das weitere Verfahren dienen soll und beauftragt die Verwaltung, die nächsten Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“ für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Beschluss Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Mit Beschluss vom 10.12.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet. Die Herauslösung des südlichen Bereiches als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parler Straße“ wurde am 22.12.2022 beschlossen. Aus den verbliebenen Flächen des ursprünglichen gesamten Geltungsbereichs soll nun der nordöstliche Teil 4641 B als Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße herausgelöst und als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden. Aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse zu den örtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Grundwasserstand, Hochwasserzonen, Ökologie sowie klimaangepasste Stadtentwicklung) wurde die Rahmenplanung für den Teil B angepasst und soll als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 4641 B dienen. Analog zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 A ist außerdem ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung notwendig.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt im betreffenden Bereich Wohnbauflächen und für kleinere Teilbereiche Grünflächen dar. Im Resultat lässt sich daher feststellen, dass der Bebauungsplan Nr. 4641 B, soweit er auf dem vorgelegten Rahmenplan aufbaut, aus dem FNP entwickelt werden kann.

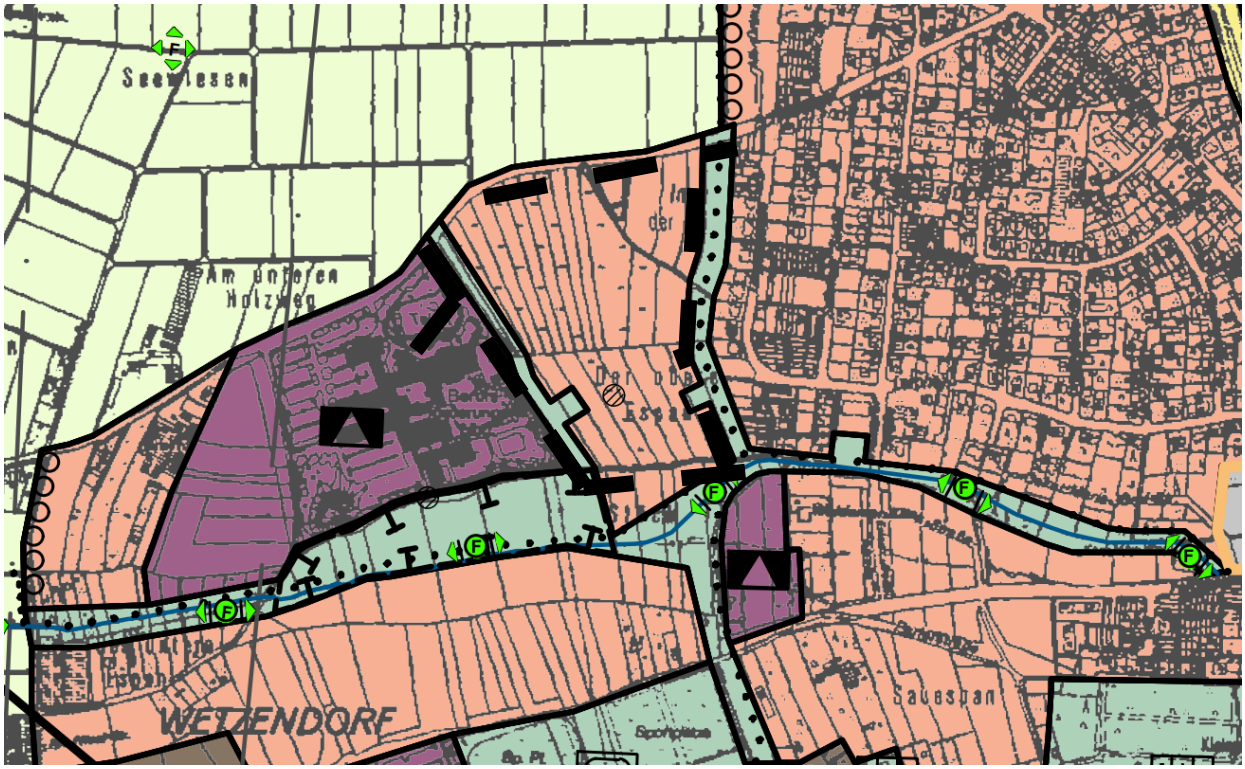


Abb. 1: FNP der Stadt Nürnberg mit Geltungsbereich BP Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“
© Stadt Nürnberg

2. Kurzer bisheriger Verfahrensabriss

10.12.2015: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 29.10.2015.

08.03.2018: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) , durchgeführt vom 16.04. 2018 bis 11.05.2018.

22.12.2022: Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereichs als Bebauungsplan Nr. 4641 A.

Seither wurde Teil A prioritär bearbeitet. Nachdem für Teil A der Satzungsbeschluss in gleicher Sitzung (19.12.2024) vorgesehen ist, soll nun auch Teil B als Abrundung der Gesamtplanung fortgeführt werden.

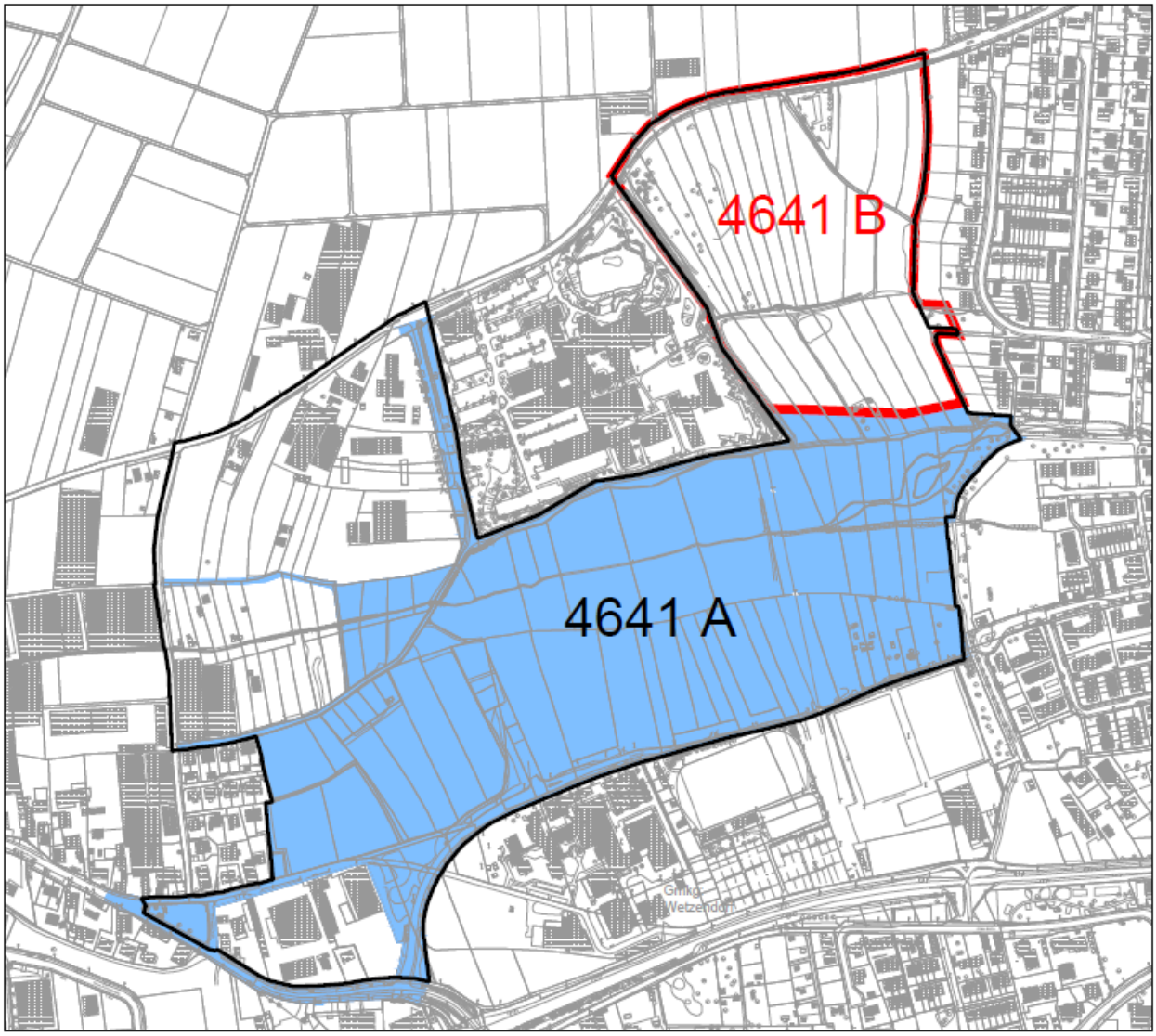


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“, Herauslösung der Geltungsbereiche 4641 A und 4641 B. © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, © Stadt Nürnberg

3. Eigentumsverhältnisse
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4641 B beträgt ca. 87.700 m². Hiervon befinden sich bereits 46 % im Eigentum der Stadt Nürnberg. Alle weiteren Teilflächen befinden sich in Privateigentum. Zwei dieser Privateigentümer verfügen dabei zusammen über einen weiteren größeren Anteil von 35 %, während die restlichen Flächen mit je ca. 3 % im Eigentum weiterer Privateigentümer stehen.

4. Darlegung der verfolgten Ziele und bislang bekannten Restriktionen
Vornehmliches Ziel der Planung ist die Deckung des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg, insbesondere unter Berücksichtigung einer Zurverfügungstellung von gefördertem Wohnraum, der gemäß dem aktuell geltenden Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg mit einem Anteil von 40 % realisiert werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“, der im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung um den Wetzendorfer Park geplant wird und wie eingangs erläutert aus dem Gesamtplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ hervorgegangen ist, stellt eine Abrundung des Siedlungsgebietes im Stadtteil Wetzendorf dar.
Hierbei bildet die Schleswiger Straße die nördliche Grenze der zukünftigen Bebauung. Die Alleepflanzung entlang der Schleswiger Straße fungiert als Ortsrand hin zu den sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchslandes.

Das neue Quartier soll sich in die Ortsrandlage einfügen und stellt einen Übergang von der etwas dichteren Bebauung im Süden hin zu den Bestandsquartieren im Osten (Lerchenstraße) dar. Besonderes Augenmerk soll dabei ebenso auf die Integration der neuen Wohnnutzungen in die bestehenden und neu zu schaffenden Grünstrukturen gelegt werden. In diesem Zusammenhang werden die Ergebnisse umfangreicher Prüfungen hinsichtlich Arten- und Naturschutz in Form von bereits vorhandenen und noch zu erarbeitenden bzw. zu vertiefenden Gutachten zu berücksichtigen sein.

Im Rahmen der Untersuchungen zu Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wurden bereits einzelne Themenkomplexe in Form von Gutachten betrachtet, die auch den Teilbereich B einschlossen. Hierbei sind insbesondere die nachfolgend genannten Schwerpunkte als Restriktionen bzw. Herausforderungen identifiziert worden:

Grundwasser: Zur Erkundung der Grundwassersituation, der Fließrichtung und der Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde ein Gutachten für das Gesamtgebiet (R&H Umwelt, 2021) erstellt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet auf einer Fläche von ca.13 % 0 bis 0,5 m, ca. 43 % der Fläche weist einen Grundwasserflurabstand von 0,5 bis 1,0 m auf. Auf über der Hälfte der überplanten Fläche ist ein Grundwasserflurabstand von 0 bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt (siehe Kartenausschnitt, Abb. 3).

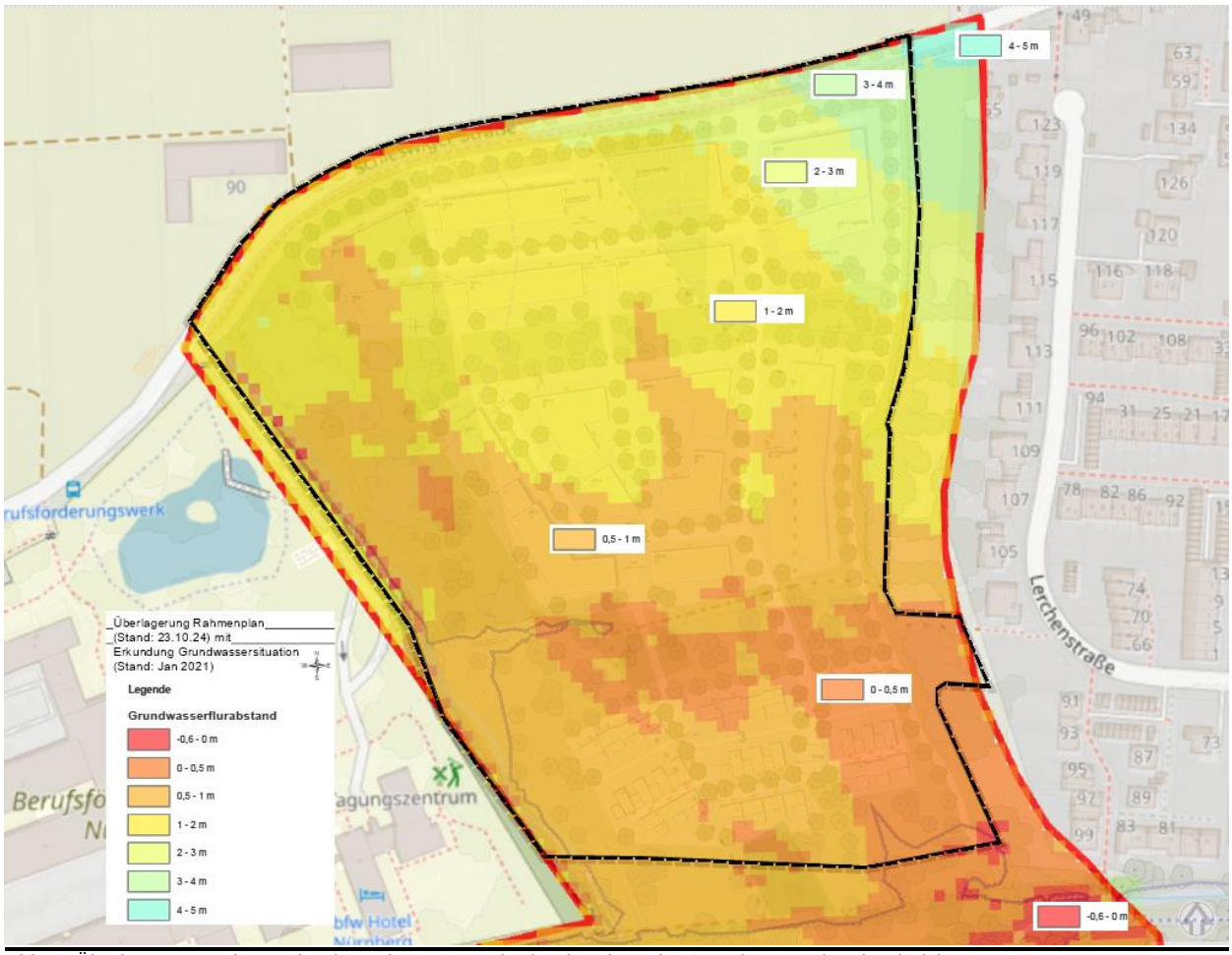


Abb. 3: Überlagerung Rahmenplan (Stand 23.10.2024) mit Erkundung der Grundwassersituation (Stichtagsmessung vom 10.12.2020, © R&H Umwelt, Stand: Jan. 2021)

Lärm: Als voraussichtlich relevante Emissionsquelle wurde die nördlich verlaufende Schleswiger Straße, die als Haupterschließung dienen soll, ausgemacht. Außerdem sind die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Hofeinfahrten im Nordwesten an der Schleswiger Straße lärmrelevant. Vertiefende Gutachten sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Verkehr: Eine grundsätzliche Eignung der Schleswiger Straße als Haupterschließung des neuen Quartiers wurde bereits festgestellt. Im Zuge des Verkehrsgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wurden Verkehrszahlen bereits erhoben. Ein Verkehrsgutachten für den Teil B ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Artenschutz, Vegetation und Biotopschutz: Es wurden bereits umfangreiche faunistische Bestandsaufnahmen zum Thema Artenschutz sowie Kartierungen zum Baum- bzw. Vegetationsbestand einschließlich der Biotopverdachtsflächen vorgenommen. Durch die noch ausstehende Höhenplanung im Geltungsbereich kann zum dargestellten Baum- und Gehölzbestand keine Aussage getroffen werden. Vertiefende Gutachten zum Arten- und Biotopschutz sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Ver- und Entsorgung: Die geringen Grundwasserflurabstände werden auch für die Verlegung von Versorgungsleitungen und des Abwasserkanals herausfordernd sein. Ebenso muss besonderes Augenmerk auf die Entwässerung gelegt werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann in weiten Teilen des Plangebiets keine Versickerung stattfinden. Das Oberflächenwasser soll über ausreichend dimensionierte Retentionsflächen in die Vorflut (Seegraben) abgeleitet werden. Bei der Ausbildung der Retentionsflächen ist ein ausreichender Abstand zum

Grundwasser notwendig. Die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen im Plangebiet ist durch das hochanstehende Grundwasser sehr gering.
Zu diesem Themenkomplex gehört auch die Energieversorgung. Die Umsetzung einer zeitgemäßen klimafreundlichen Energieversorgung wurde bisher in Alternativen angedacht jedoch nicht vertieft. In Abstimmung mit der N-ERGIE wird der Anschluss an ein Fernwärmesystem bevorzugt. Eine Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der vorgenannten Herausforderungen hinsichtlich Grundwasserhochstand wird geprüft. Alternativen können kleinräumigere Nahwärmenetze sein.

Klimaökologie: Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 4641 A wurde auch für den Umgriff des Teils B ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Hierbei wurde die aktuelle klimaökologische Situation betrachtet und die Auswirkungen des Planvorhabens die klimaökologischen Funktionen mithilfe von Modellrechnungen untersucht. Insbesondere wurden Menge und Verlauf des Kaltluftvolumenstroms sowie die bioklimatische Wärmebelastung (sog. Hitzeinseln) im Planungsfall geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand (auf Grundlage des Rahmenplans von 2023) ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Ausgangssituation im Plangebiet zu rechnen. Weitere klimaökologische Untersuchungen sollen mit Konkretisierung der Planung erarbeitet werden.

Stellplätze: Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers können voraussichtlich keine Tiefgaragen realisiert werden. Aus diesem Grund sollen alle nachzuweisenden Stellplätze in Quartiersparkhäusern nachgewiesen werden. Dies entspricht auch dem Ziel, ein weitgehend autoarmes Quartier zu realisieren. Der Themenschwerpunkt Quartiersparkhäuser ist aufgrund der bislang eingeschränkten Erfahrungen in dieser Dimension im Stadtgebiet Nürnberg weiter im Detail auszuarbeiten. Hierbei sind insbesondere Themen und Verantwortungen im Bereich Bau, Betreiber und Nutzerkreis zu behandeln.

5. Erläuterung der wesentlichen Rahmenplanungsinhalte

Städtebauliche Kennziffern

Im aktuellen Rahmenplan sind rd. 370 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, woraus sich ca. 700 Einwohner errechnen lassen. Die Wohneinheiten teilen sich in 30 WE in Reihenhäusern und 340 WE im Geschosswohnungsbau auf. Zudem ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, deren Bedarf (3 Gruppen Kindergarten und 2 Gruppen Krippe) bisher grob vorausgeschätzt wurde. Bei einem bisher angenommenen Stellplatzschlüssel von 0,7 für Wohnen entsprechend der einschlägigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg werden ca. 283 Stellplätze in oberirdischen Quartiersparkhäusern nachzuweisen sein.

Flächenbilanz	**m²**	**%**
Baugebiet (Allgemeine Wohnbaufläche)	3.7511	43
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsbegleitgrün	7.005	8
Fuß- und Radwege	7.792	9
Öffentliche Grünfläche - Park	15.162	17
Öffentliche Grünfläche - Grünkeil	17.404	20
Öffentliche Grünfläche - Spielfläche	2.885	3
Gesamt GB	**87.759**	**100**

Gesamtrahmenplan von 2015

Der Gesamtrahmenplan aus dem stadtinternen Workshop des Jahres 2015 stellte eine planerische Grundlage dar, deren Qualitäten über mehrere Modifizierungen hinweg erhalten geblieben sind. Neuere Erkenntnisse zu den örtlichen Gegebenheiten führten zu notwendigen Anpassungen. Beispielhaft seien hier die Themen Grundwasser sowie Hochwassergefährdungsbereiche genannt. Das Erfordernis zur Anpassung bot jedoch auch Chancen zur Optimierung. So konnten z.B. wesentlich höhere Anteile an Grünflächen geschaffen werden, während die Anzahl der geplanten Wohneinheiten weitestgehend unverändert blieb.

6. Rahmenplan 2024

Bebauung

Die Bebauung teilt sich im überarbeiteten Rahmenplan in drei Teilbereiche (1-3) auf. Die Bebauungsdichte nimmt dabei von Norden nach Süden ab. Während die Geschosswohnungsbauten entlang der Schleswiger Straße mit fünf Geschossen eine klare städtebauliche Kante zum Ortsrand nach Norden hin bilden, nimmt die Geschossigkeit nach Süden hin sukzessive ab und mündet in kleinteiliger Reihenhausbebauung in Teilbereich 3. Die im Rahmenplan gezeigte Darstellung ist aktuell als Chiffre für eine verdichtete, moderne Nachbarschaft im Reihenhausbau zu verstehen.
Auch zum Grünzug im Westen (Erweiterung des Wetzendorfer Parks) ist eine fünfgeschossige Bebauung in den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehen, die eine klare Raumkante darstellt.
Nach Norden hin sind „Zwischengebäude“ im Sinne von Nebengebäuden vorgesehen, in denen Kellerersatzräume und / oder Technik (Technikzentralen für Nahwärmenetze) untergebracht werden können. Kellerersatzräume sind aufgrund fehlender Keller und Tiefgaragen notwendig.
Zudem schirmen die mehr oder weniger geschlossenen Fassaden das Quartier in Teilbereichen vom eintretenden Schallpegel der Schleswiger Straße und der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden ab.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Schleswiger Straße. Hierzu ist eine Zufahrt im Nordosten vorgesehen, im Nordwesten ist zur Entlastung der internen Haupterschließung eine Ausfahrt sinnvoll, die auch insbesondere von Müll- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. Da das gesamte Quartier nach Möglichkeit autoarm gestaltet werden soll, sind Quartiersparkhäuser geplant, die den ruhenden Verkehr soweit möglich an den Quartiersrändern abfangen und gleichzeitig für alle Nutzer erreichbar sein sollen. Auf Stellplätze im öffentlichen Raum wird im gesamten Quartier verzichtet. Vorgesehen sind ausschließlich Haltebereiche (zum Be- und Entladen). Im Teilbereich 1 befindet sich ein Quartiersparkhaus, das den dortigen Bewohnern, Besuchern und Angestellten der KiTa zur Verfügung steht. Im Teilbereich 2 ist ein Quartiersparkhaus geplant, das allen Nutzern aus Teilbereich 2 und 3 zur Verfügung steht.
Von der internen Haupterschließungsachse zweigen in jeden Teilbereich untergeordnete Ringerschließungen ab, die insbesondere die Befahrung mit Müll- und Rettungsfahrzeugen gewährleisten sollen.
Im zentralen Bereich an der Schleswiger Straße ist eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen. Von dort aus soll eine fußläufige Durchquerbarkeit des Quartiers bis nach Süden in den angrenzenden Wetzendorfer Park gegeben sein. Zusätzlich sind Fußwege auch an den Quartiersrändern geplant, die in großen Teilen durch die dortigen Grünzüge und Parkflächen führen. In den einzelnen Teilbereichen sind gezielt kleinere Quartiersplätze vorgesehen.
Auch für Radfahrende soll das Quartier gut erschlossen und durchlässig sein, entlang der Nord-Süd-Achse am östlichen Quartiersrand führt ein Grünzug, der Raum für einen überörtlichen Fuß- und Radweg geben soll.

Öffentliche Grünflächen

Die Rahmenplanung entwickelt den Wetzendorfer Park (B-Plan Nr. 4641 A) in nördlicher Richtung weiter. Der im Westen gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug entlang des Seegrabens ist die direkte Fortführung des Landschaftsparks in Richtung Knoblauchsland. Der Grünzug soll auch zur Durchlüftung des Wetzendorfer Parks und der angrenzender Bebauung beitragen bzw. bestehende Kaltluftströme teilweise erhalten bzw. lenken.
Die aktuelle Planung setzt auf eine starke Durchgrünung aller öffentlicher Flächen, insbesondere der Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwegeverbindungen, Quartiersplätze) als auch auf größer dimensionierte Grün- und Spielflächen.
Die Grünzüge, die zwischen den Teilflächen 1, 2 und 3 in west-östlicher Ausrichtung verlaufen, wurden im Zuge der Fortentwicklung des Rahmenplans aufgeweitet. Dies erfolgt nicht zuletzt im Sinne einer angestrebten Multicodierung der Flächen: Hier sollen u.a. öffentliche Spielflächen ausreichend Platz finden, aber auch die notwendige Entwässerung der Bauflächen (Retentionsflächen) Raum finden können.

In der gesamten Planung soll dem Erhalt wertvoller vorhandener Vegetation sowie vorhandener oberflächennaher Gewässer Priorität eingeräumt werden. Es ist derzeit noch unklar in welchem Umfang Maßnahmen (wie z.B. Stützmauern, Böschungen), die Höhenunterschiede im Gelände ausgleichen, erforderlich werden und ob die dargestellte Bestandsvegetation im Plangebiet durch die bautechnischen Maßnahmen erhalten werden kann.

Weitere Untersuchungs-/Planungserfordernis
Der Rahmenplan ist Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes und zeigt die städtebaulichen Ziele auf. Wie bereits dargelegt sind zusätzliche, maßgebliche Gutachten im weiteren Verfahren zu erstellen bzw. wo bereits vorhanden noch zu konkretisieren.
Hierbei sind insbesondere die Höhen- und Erschließungsplanungen im Zusammenhang mit dem festgestellten Grundwasserhochstand vertiefend zu betrachten. Großflächige Aufschüttungen, die durch die Neuplanung im grundwassernahen Standort erforderlich werden, sind wirtschaftlich sowie ökologisch ressourcenaufwendig, wirken sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild und stehen zudem im Konflikt mit dem Biotop- und Baumschutz.
Aus ökologischer Sicht ist eine Bebauung in sehr grundwassernahen Standorten (Grundwasserflurabstand 0-1 m) zu vermeiden. Dies ist auch im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung (Schwammstadtkonzept) geboten. Die Umsetzung des Teilgebiets 3 erscheint daher aus umweltfachlicher Sicht nur sehr aufwendig realisierbar. Würden z.B. hinreichend starke Aufschüttungen zur Vermeidung einer Grundwasserproblematik gewählt werden, dann würde voraussichtlich ein Geländesprung zwischen Baufeld und geplantem Wetzendorfer Park entstehen, der z.B. bautechnisch zu lösen wäre.
Die daher wichtige und noch ausstehende Höhen- und Erschließungsplanung kann wesentliche Änderungen in der bisherigen zweidimensionalen Planung hervorrufen. Daher ist ein intensiver weiterer Abstimmungsprozess erforderlich.
Zudem ist im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage der Höhen- und Erschließungsplanung der wirtschaftliche Aspekt für die Herstellung der öffentlichen Flächen darzulegen, denn durch die voraussichtlich resultierenden umfangreichen Bodenbewegungen und Aufschüttungen können hohe Kosten entstehen.
Der Umgang mit den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen muss außerdem in die Planung – gerade bei entsprechender Topographie – einbezogen werden (Überflutungsnachweis etc.)

7. Kosten
Die Kosten für Gutachten sind durch das Gesamtverfahren des Bebauungsplans Nr. 4641 Wetzendorf abgedeckt. Die Realisierungskosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

8. Zeitliche Umsetzung
Nach Beschluss zur Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“ und Beschluss zum Rahmenplan soll ab 2025 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Anschließend erfolgen die weiteren Verfahrensschritte Billigung, Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Erlass der Satzung.

Fazit

Der Teilbereich zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße soll aus dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ herausgelöst und als eigentständiger Bebauungsplan Nr. 4641 B „Schleswiger Straße“ weitergegeführt werden. Der Rahmenplan soll als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans beschlossen werden und wird im weiteren Verfahren aufgrund der ökologischen Aspekte (v.a. Grundwasserhochstand) voraussichtlich anzupassen sein. Dabei stellt der Rahmenplan eine Zielvorstellung dar. Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Verfahrensschritte in die Wege zu leiten. Hierzu gehört auch die Bauftragung maßgeblicher Gutachten und die Erstellung des Entwurfes eines Umweltberichtes im weiteren Verfahren sowie die intensive Abstimmung mit allen relevanten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

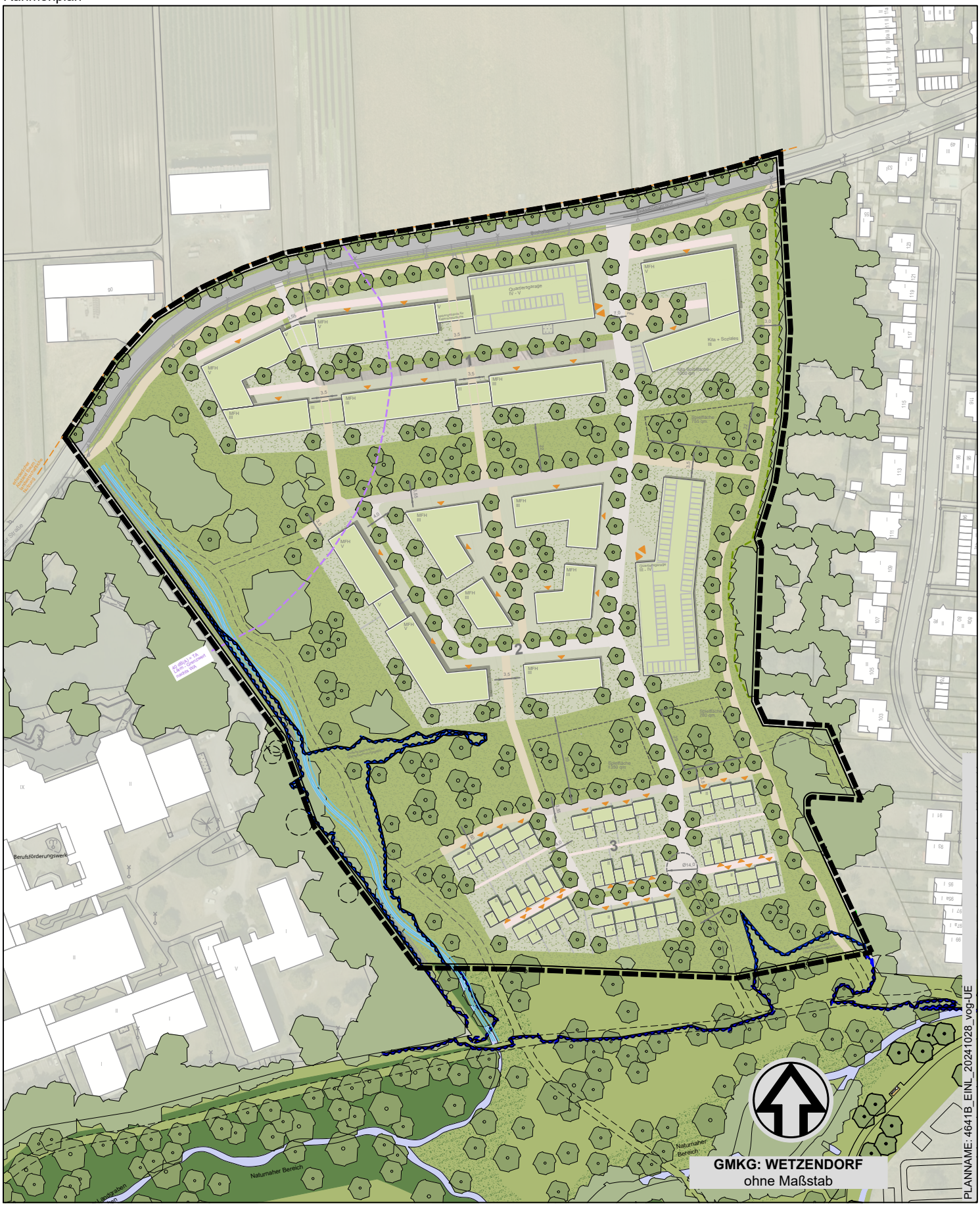
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 B "WETZENDORF - SCHLESWIGER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße

Rahmenplan

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/039/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf„
für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Einstellung des Verfahrens

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Mit Beschluss vom 10.12.2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet.

Mit Beschluss vom 22.12.2022 wurde der Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ aus dem Gesamtgeltungsbereich herausgelöst.

Es ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 19.12.2024 die Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ zu beschließen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 noch verbleibenden Restflächen „C“ sind die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans nicht mehr umsetzbar. In der Folge besteht keine Planerfordernis mehr.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ (vormals „C“) soll daher eingestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Einstellung der Verfahren hat keine Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 "Wetzendorf" (vormals „C“).

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

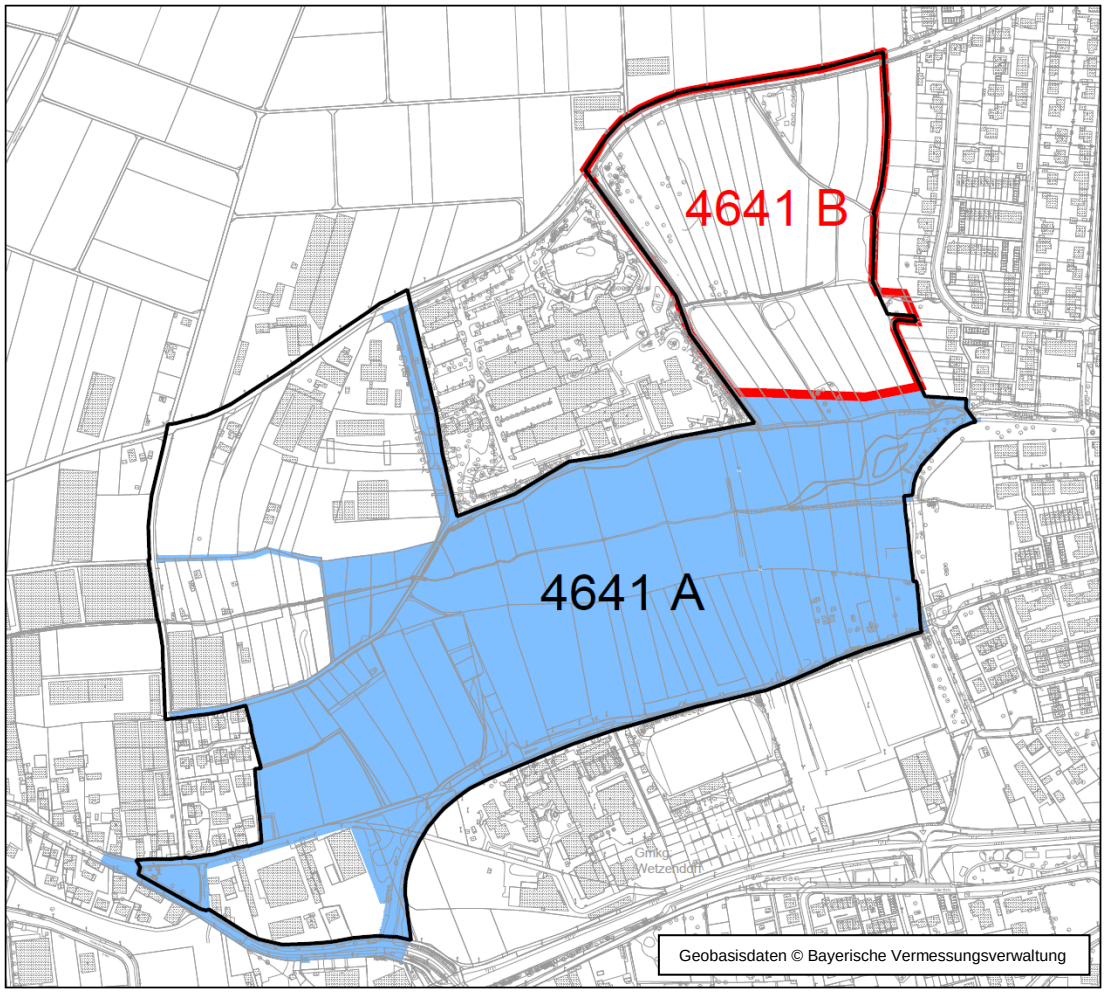
Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße
Einstellung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Mit Beschluss vom 10.12.2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet. Auf Grundlage des Rahmenplans wurde am 08.03.2018 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Über die Ergebnisse wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019 berichtet. Ein weiterer Sachstandsbericht erfolgte in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2020.
Mit Beschluss vom 22.12.2022 wurde bereits der Bebauungsplan 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ aus dem Gesamtgeltungsbereich herausgelöst.
Weiterhin ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 19.12.2024 die Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ zu beschließen.



Es verbleiben somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 nur noch Restflächen. Für diese Flächen sind die städtebaulichen Ziele des Rahmenplans, wie das Quartierszentrum mit Nahversorgung sowie Wohnen nicht mehr umsetzbar, u.a. aufgrund bestehender konkurrierender Nutzungen bzw. des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens. Die Ziele, insbesondere das Quartierszentrum, wurden inhaltlich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ umgesetzt. Im Bereich der Gärtnerei westlich des Berufsförderungswerks handelte es sich bei den Zielen auch um eine Bestandssicherung.
In der Folge besteht kein Planerfordernis für diese Flächen mehr. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ soll daher eingestellt werden.

Nach Einstellung des Verfahrens beurteilen sich Vorhaben in diesen Bereichen auch weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 35 BauGB.

Kosten
Durch die Einstellung des Verfahrens zu den noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4641 verbleibenden Flächen entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Einstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ soll beschlossen werden. Im Anschluss wird dies ortsüblich bekannt gemacht.

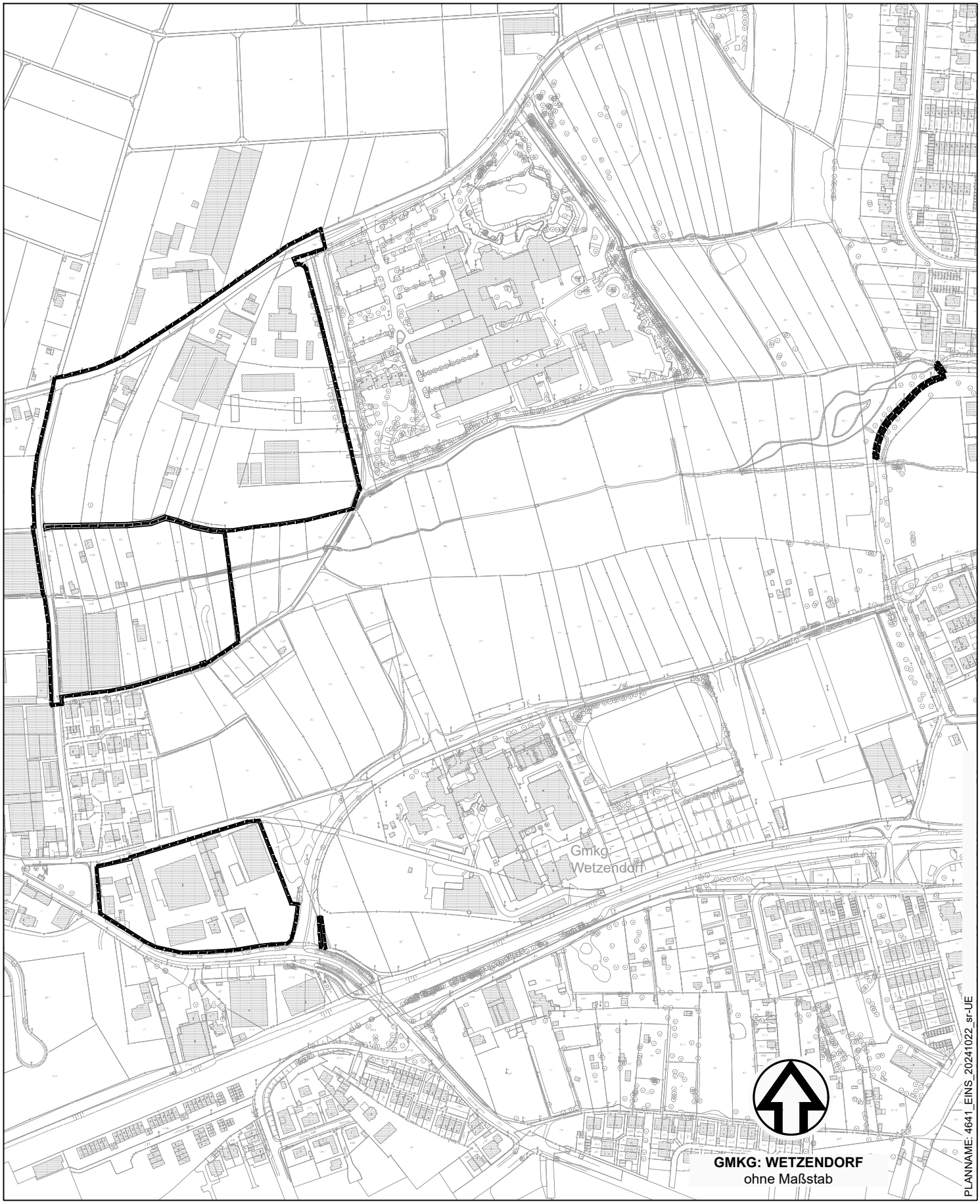
Fazit
Das Verfahren soll zum Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ soll eingestellt werden, da die im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Ziele nicht mehr umsetzbar sind. Dies trägt zur Übersichtlichkeit im Geoportal für die Öffentlichkeit bei.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4641 "WETZENDORF"

für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/040/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4274
für ein Gebiet nördlich der Parler-/Forchheimer Straße bis zum Wetzendorfer Landgraben, östlich der 20 kV-Freileitung in einer Tiefe von ca. 260 m
Einstellung des Verfahrens

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4274

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4274 wurde 1986 eingeleitet mit dem Ziel, Wohnraum im Umfang von 150 - 200 Wohneinheiten zu schaffen. Es wurden keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4274 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 A "Wetzendorf - Parlerstraße". Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A wurden die Planungsziele aktualisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 4274 soll eingestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Einstellung des Verfahrens hat keine Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4274.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4274 für ein Gebiet nördlich der Parler-/Forchheimer Straße bis zum Wetzendorfer Landgraben, östlich der 20 kV-Freileitung in einer Tiefe von ca. 260 m
Einstellung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4274 wurde am 24.09.1986 beschlossen. Im Geltungsbereich bestand eine zunehmende Nachfrage nach Wohnnutzungen. Gemäß Planungskonzept sollte im Geltungsbereich eine Wohnbebauung mit 150 bis 200 Wohneinheiten mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden vorgesehen werden. Ergänzend sollten Grünflächen vorgesehen werden. Es wurden keine Verfahrensschritte durchgeführt. Vorhaben im Planungsgebiet beurteilen sich derzeit noch nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Planungsbereich liegt jedoch vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“. Für diesen Bebauungsplan wird in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 19.12.2024 der Beschluss zum Erlass der Satzung begehrt. Damit beurteilen sich Vorhaben zukünftig gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4274 sind damit obsolet, der Bebauungsplan kann eingestellt werden.

Kosten
Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach Beschluss über die Einstellung wird dies ortsüblich bekannt gemacht.

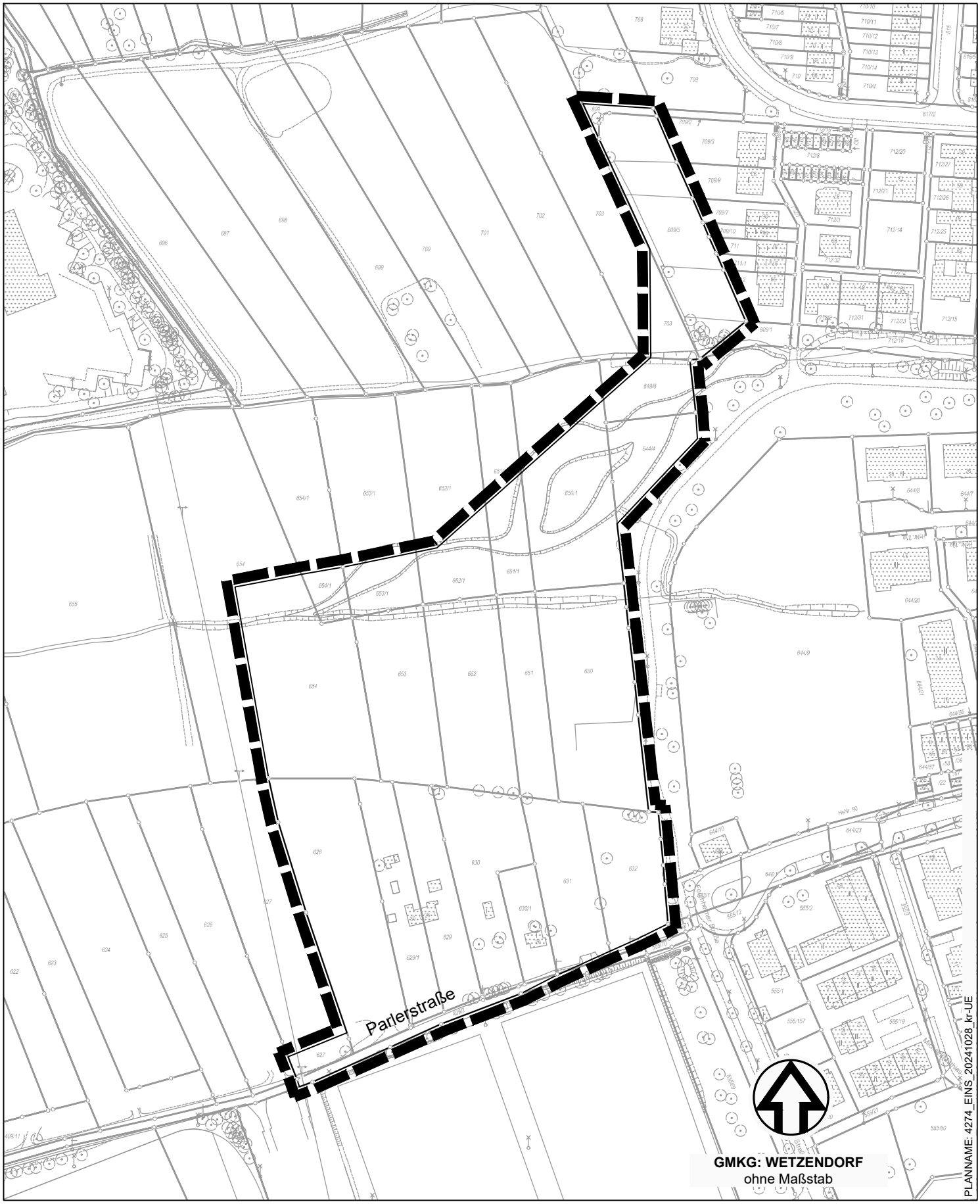
Fazit
Das Verfahren soll zum Bebauungsplan Nr. 4274 soll eingestellt werden, da die zur Einleitung genannten städtebaulichen Ziele im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ aktualisiert und planungsrechtlich gesichert werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4274

für ein Gebiet nördlich der Parlerstraße

NÜRNBERG

Ö 6



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/042/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 "Mühlweg" - VorkRS Nr. 14

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Die Sicherung einer aktiven Baulandentwicklung und -mobilisierung im Planungsgebiet Mühlweg südlich der Kriegsopfersiedlung ist von zentraler Bedeutung für das Allgemeinwohl und die städtebaulichen Ziele der Stadt Nürnberg und erfolgt parallel zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vorgeschlagen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Kosten entstehen bei Ausübung des Vorkaufsrechts, nicht durch den Erlass der Satzung selbst.

(→ *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:

Der Erlass der Satzung hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐ **Ref.VII, LA**

☐ **BgA/SE**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Erlass der beiliegenden Satzung Nr. 14 über ein besonderes Vorkaufsrecht für einen Bereich zwischen Stadtgrenze, Mühlweg, Zur hohen Eiche, Marktäckerstraße und südlich des Wetzendorfer Landgrabens, Gemarkungen Schniegling und Wetzendorf
(Vorkaufsrechtsatzung Nr. 14 „Mühlweg“ – VorkRS Nr. 14).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 „Mühlweg“ – VorkRS Nr. 14

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Anlass, Städtebauliche Ziele und Maßnahmen
Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. Mai 2017 wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) „Bereich südlich Kriegsopfersiedlung“ eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung zu schaffen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen zur Nachnutzung des Areals eines aufgegebenen Gartenbaubetriebs südlich der Marktäckerstraße wurde hier bereits als städtebauliches Ziel formuliert. Die südliche Arrondierung der bestehenden Kriegsopfersiedlung mit Wohnbebauung bzw. öffentlichen Grünanlagen soll aufgrund der günstigen Erschließungslage zwischen Mühlweg und Holsteiner erfolgen und gleichzeitig die gesamtstädtische Insellage des Siedlungskörpers aufheben.

Im Zuge der städtebaulichen Maßnahme sollen die Entwicklungsziele für Siedlungsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Freiflächen gemäß FNP, den Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchsland sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept gesichert werden. Die Bezüge zur städtebaulichen Maßnahme erwachsen aus der Notwendigkeit, störende Nachbarnutzungen zu vermeiden und quartiersnahe Naherholungsbereiche sowie Landschaftskorridore zu erhalten. Dies betrifft einerseits die weitgehende Freihaltung der bestehenden landschaftlichen Zäsur zwischen Kriegsopfersiedlung und östlich des Mühlwegs sowie zwischen Frauentaler Weg und Holsteiner Straße.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen auch Flächen westlich des Mühlwegs, an die der neue Stadtteil angrenzt, von Bebauung freigehalten werden, ohne deren landwirtschaftliche Nutzung zu ändern. Zudem gilt es, durch Einbezug der Gewässerrandstreifen beiderseits des Wetzendorfer Landgrabens zwischen Frauentaler Weg und Stadtgrenze die Weiterentwicklung dieses Fließgewässers als Landschaftskorridor mit wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Funktion zu gewährleisten.

Dementsprechend sollen die im Planungsumgriff enthaltenen Freiflächen zwischen Kriegsopfersiedlung und dem nördlichen Teil des Mühlwegs sowie entlang des Wetzendorfer Landgrabens (Überschwemmungsgebiet) als Grünflächen und potentielle Ausgleichsflächen gesichert werden, während die Flächen für Landwirtschaft östlich der Holsteiner Straße bzw. zwischen dem südlichen Teil des Mühlwegs und der Stadtgrenze erhalten bleiben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll neben dem Beschluss der Vorkaufsrechtsatzung zeitnah ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Rechtfertigung der Maßnahme
Die städtebaulichen Maßnahmen dienen dem Gemeinwohl durch Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen im angespannten Wohnungsmarkt und stellen im Sinne nachhaltiger Bodennutzung eine sinnvolle Nachnutzung bereits baulich inanspruchgenommener Flächen dar. Zur Gewährleistung einer zügigen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sind jedoch weitere bodenordnende Maßnahmen und ggf. Grunderwerbe erforderlich.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben wird der Erlass dieser Satzung vorgeschlagen. Zur Erreichung der oben genannten städtebaulichen Ziele muss die Stadt sämtliche verfügbare Instrumente nutzen. Neben der zu erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bildet die Vorkaufsrechtssatzung ein relevantes und sehr wirksames Steuerungsinstrument: Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherungsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch die Möglichkeiten in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein

effektives Instrument, die Entwicklung im Planungsgebiet Mühlweg, südlich der Kriegsopfersiedlung im Sinne der bestehenden Ziele der Nürnberger Stadtentwicklung zu steuern.

Kosten
Bei Ausübung des Vorkaufsrechts können finanzielle Mittel erforderlich werden. Diese sind im Vorgriff nicht bezifferbar. Das von der Verwaltung bevorzugte Instrument der Abwendungsvereinbarung kann aber zur Begrenzung der benötigten Mittel beitragen.

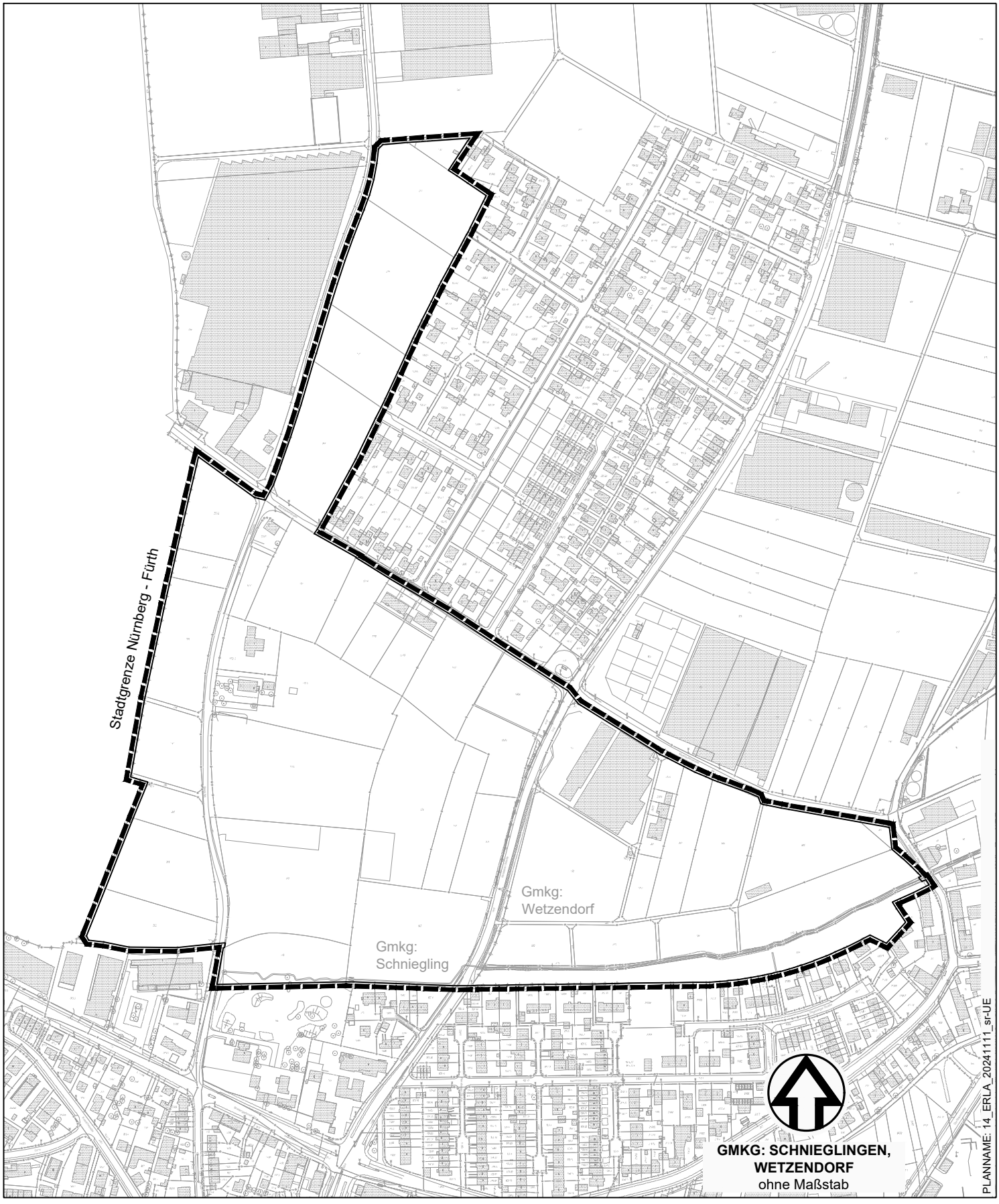
Fazit
Um die städtebaulichen Ziele in im Planungsgebiet Mühlweg, südlich der Kriegsopfersiedlung dauerhaft zu sichern und zu erhalten, soll die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VORKAUFSRECHTSSATZUNG NR. 14 "MÜHLWEG"

für ein Gebiet nördlich der Marktäckerstraße zwischen dem Mühlweg im Westen, dem Weg „Zur hohen Eiche“ im Norden und der Kriegsopfersiedlung im Osten sowie südlich der Marktäckerstraße, östlich des Frauentaler Wegs, südlich des Wetzendorfer Landgrabens bis zu den bebauten Grundstücken und westlich des Mühlwegs bis zur Stadtgrenze

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt

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

VORKAUFSRECHTS-SATZUNG NR. 14 „MÜHLWEG“

für ein Gebiet nördlich der Marktäckerstraße zwischen dem Mühlweg im Westen, dem Weg „Zur hohen Eiche“ im Norden und der Kriegsopfersiedlung im Osten sowie südlich der Marktäckerstraße, östlich des Frauentaler Wegs, südlich des Wetzendorfer Landgrabens bis zu den bebauten Grundstücken und westlich des Mühlwegs bis zur Stadtgrenze

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom …… auf Grund von

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (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)

folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Marktäckerstraße zwischen dem Mühlweg im Westen, dem Weg „Zur hohen Eiche“ im Norden und der Kriegsopfersiedlung im Osten sowie südlich der Marktäckerstraße, östlich des Frauentaler Wegs, südlich des Wetzendorfer Landgrabens bis zu den bebauten Grundstücken und westlich des Mühlwegs bis zur Stadtgrenze wird eine Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Der Stadt Nürnberg steht auf den Flächen innerhalb des in § 1 genannten Geltungsbereichs zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt (§ 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/061/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadterneuerung Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2025

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Bedarfsmitteilungen 2025

Sachverhalt (kurz):

Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr prognostizierten Zuschussbedarf aus den Städtebauförderungsprogrammen. Die Bedarfsmitteilungen für 2025 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

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:

Diversity-Themen werden im Rahmen der konkreten Projektumsetzung berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR, H, Vpl, Stpl**

☒ **Stk, 3. BM, Bga/SE**

☒ **UGS, Ref.VI/PBD**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschluss beschließt die vorliegenden Bedarfsmitteilungen 2025 für die Programme der Städtebauförderung. Die Anmeldung erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierung.

Beilage

Betreff:
Stadterneuerung in Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2025

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr prognostizierten Zuschussbedarf aus den Programmen der Städtebauförderung (Bedarfsmitteilung). Die Mittelausstattung der Programme wird jährlich von Bund und Freistaat Bayern bekannt gegeben (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung). Aus dem Gesamtkontingent für Mittelfranken wird der Stadt Nürnberg auf Grundlage der Bedarfsmitteilungen ein individueller Bewilligungsrahmen zugeteilt, der dann über projektbezogene Bewilligungen ausgeschöpft werden kann. Die Bedarfsmitteilungen für 2025 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Übersicht der prognostizierten Zuschussbedarfe für 2025

Stadterneuerungsgebiet	Förderprogramm	Förderfähige Kosten
Nördliche Altstadt	Lebendige Zentren (PLZ)	1.800.000 EUR
Altstadt-Süd	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	6.140.000 EUR
Weststadt	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	3.350.000 EUR
Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	850.000 EUR
Langwasser	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	2.410.000 EUR
Quartier Annapark	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	1.580.000 EUR
Altstadt Mitte	Lebendige Zentren (PLZ)	4.100.000 EUR
Stadtumbaugebiet Lichtenreuth (erstmalige Programmanmeldung)	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	100.000 EUR
Projekte im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm (BY) (Außenanlagen Dokuzentrum und Hesperidengärten)		1.500.000 EUR
	SUMME	**21.830.000 EUR**

Für das Jahr 2025 wird ein für den Zuschussabruf geeignetes Finanzierungsaufkommen von insgesamt gut 21,8 Mio. Euro prognostiziert. Bei der Summe handelt es sich um **voraussichtlich förderfähige Kosten, nicht um Gesamtkosten**. Der städtische Eigenanteil an den förderfähigen Kosten beträgt 40 %, der Zuschussanteil 60 %. Die Verwaltung bemüht sich um höhere Förderquoten, insoweit die Rahmenbedingungen dafür gegeben sind. Die hinterlegten Einzelmaßnahmen in den Gebieten sind in den Anlagen aufgelistet. Berücksichtigt sind dabei die Regelprogramme der Bund-Länder-Städtebauförderung sowie das Bayerische Städtebauförderungsprogramm. Ergänzend laufende Sonderförderprogramme des Freistaats Bayern, des Bundes und der EU sind nicht dargestellt.

3. Maßnahmen des Klimaschutzes als Fördervoraussetzung
Seit 2020 ist im Art. 3 der jährlichen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die Integration von Maßnahmen des Klimaschutzes als Fördervoraussetzung definiert:

Weitere Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns). Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen. Die Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt, sofern die Maßnahmen in anderer Weise finanziert werden (Mittelbündelung); Satz 2 gilt entsprechend.

Investitionen in grüne Infrastruktur sowie ein hoher Grad an klimaangepasster Planung (Verschattung, Entsiegelung, Wasser etc.) bei allen Maßnahmen sind bei Bauvorhaben in Stadterneuerungsgebieten besonders zu berücksichtigen und im Rahmen der Antragstellung durch die Planungs- und Baudienststellen nachzuweisen.

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht
Gem. § 149 BauGB hat die Gemeinde für jedes Stadterneuerungsgebiet eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und regelmäßig fortzuschreiben. Für jedes Gebiet wird ein verbindliches Investitionsprogramm über die verbleibende Laufzeit in der Verwaltung abgestimmt. Diese Maßnahmenliste enthält möglichst verbindliche Umsetzungszeiträume und Finanzierungsrahmen für jedes Einzelprojekt und wird im Rahmen regelmäßiger Fortschreibungen sukzessive konkretisiert.
Anlässlich der laufenden Fortschreibung der Sanierungsziele im Gebiet „Langwasser“ sowie bei der Neuausweisung der Gebiete „Quartier Annapark“ und „Altstadt Mitte“ wird dies erstmals zur Anwendung kommen mit dem Ziel, als Standardvorgehen für jedes Sanierungsgebiet etabliert zu werden. Ein enger Abgleich mit den Jahresplanungen der Baudienststellen sowie mit dem BIC-Verfahren ist dabei erforderlich.

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Nördliche Altstadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Ordnungsmaßnahmen						
Aufwertung Obstmarkt	15.500		**600**	2.500	4.000	4.000
16-01-15 Nägeleinsplatz 3. BA	1.361	1.361	**310**	17	15	
Mehr Grün für Nürnberg	30		**30**			
Baumaßnahmen						
16-01-014 Außenanlagen Untere Talgasse 8	1.425	1.312	**780**	50	50	50
Quartiersmanagement (p.A.)						
16-01-13 Honorar / Bürokosten	70		**70**			
Verfügungsfonds	10		**10**			
Gesamtsumme	**18.396**	**2.673**	**1.800**	**2.567**	**4.065**	**4.050**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Altstadt-Süd**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Vorbereitungen						
Wettbewerbsverfahren Urbane Gartenschau	232		**104**	96	32	
Ordnungsmaßnahmen						
Hallplatz 1. BA	739	552	**187**			
Hallplatz 2. BA	500		**500**			
Restkosten Marientorzwinger	400		**400**			
Mehr Grün für Nürnberg	30		**30**			
Baumaßnahmen						
11-01-062 Künstlerhaus 3. BA	17.700	12.866	**4.834**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	70		**70**			
Verfügungsfonds	15		**15**			
Gesamtsumme	**19.686**	**13.418**	**6.140**	**96**	**32**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Weststadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorplatz Epiphaniaskirche Erwerb	60		**60**			
Ordnungsmaßnahmen						
17-01-012 Umgestaltung Heinickeplatz (2.BA)	1.870	800	**500**	570		
Neubau Rochuspark	3.113	1.888	**750**	475		
Baumaßnahmen						
17-01-008 Reparatur und Wiederherstellung Wasserturm Volksbad	1.790	893	**800**	97		
10-01-011 Umbau Rothenburger Straße	2.075	628	**1.000**	447		
Bau eines Soccerkäfigs (Frankenschnellweg)	225	124	**101**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	100		**100**			
Verfügungsfonds	15		**15**			
Sonstiges						
Mehr Grün für Nürnberg	24		**24**			
Gesamtsumme	**9.272**	**4.333**	**3.350**	**1.589**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Programm Sozialer Zusammenhalt						
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Grunderwerb Brehmstraße	50		**50**			
Ordnungsmaßnahmen						
Sonstiges						
Mehr Grün für Nbg	50		**50**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	85		**85**			
Verfügungsfonds	30		**30**			
Klima wandelt Innenstadt (mind. 80% Förderung)						
Ordnungsmaßnahmen						
Umgestaltung Brehmstraße/Gibitzenhofstraße	700		**35**	500	165	
Fahrradstraße Frankenstraße mit Pocket Park	800		**600**	200		
Gesamtsumme	**1.715**	**0**	**850**	**0**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Langwasser**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Machbarkeitsstudie "Guter Hirte"	10	0	**10**			
Ordnungsmaßnahmen						
Ferdinand-Drexler-Weg 1.BA	3.461	2.730	**731**			
Ferdinand-Drexler-Weg 2.BA	2.522	0	**1.000**	1.270	252	
Klimaquartier Reinerzer Straße	54	0	**54**			
Umfeld ehemaliger Bahnhof Märzfeld	360	0	**360**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Verfügungsfonds	30		**30**			
Quartiersmanagement inkl. Büro	75	0	**75**			
Sonstiges						
Programm "Mehr Grün für Nbg"	150		**150**			
Gesamtsumme	**6.662**	**2.730**	**2.410**	**1.270**	**252**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Untersuchungsgebiet **Quartier Annapark**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorbereitende Untersuchungen	80	0	**80**			
Ordnungsmaßnahmen						
1. BA Annapark: Allwetterplatz	1.365	0	**1.350**	15		
Quartiersmanagement (p.A.)						
Verfügungsfonds	30	0	**30**			
Quartiersmanagement inkl. Büro	70	0	**70**			
Sonstiges						
Programm "Mehr Grün für Nürnberg"	50		**50**			
Gesamtsumme	**1.595**	**0**	**1.580**	**15**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Untersuchungsgebiet **Altstadt-Mitte**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Vorbereitende Untersuchungen / Fortschreibung INSEK Altstadt	120		**120**			
Quartiers-/Leerstandsmanagement	50		**50**			
Projektfonds	30		**30**			
Kommunales Förderprogramm (Fassaden/Begrünung)	50		**50**			
Zwischenfinanzierung Ankauf Kaufhofgebäude	6.000		**660**	1.280	1.250	1.210
Breite Gasse (1.-3. BA)	4.500		**1.000**	2.000	1.500	
Ludwigsplatz - Baumpflanzungen	1.400	710	**690**			
Lorenzer Platz	2.000		**1.500**	500		
Gesamtsumme	**14.150**	**710**	**4.100**	**3.780**	**2.750**	**1.210**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen Untersuchungsgebiet	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
Lichtenreuth			**2025**	2026	2027	2028
Vorbereitungen						
Fortschreibung INSEK Südost	100	0	**100**			
Gesamtsumme	**100**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
Städtebauliches Einzelvorhaben **Dokumentationszentrum**	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Ordnungsmaßnahmen						
Außenanlagen	2.000		**250**	500	750	500
Gesamtsumme	**2.000**	**0**	**250**	**500**	**750**	**500**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

Städtebauliches Einzelvorhaben **Erweiterung Hesperidengärten**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2025	2026	2027	2028
Ordnungsmaßnahmen						
Erweiterung Hesperidengärten	2.213		**1.250**	750	213	
Gesamtsumme	**2.213**	**0**	**1.250**	**750**	**213**	**0**

Berichtsvorlage
Stpl/030/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.02.2024

Entwicklung Lichtenreuth – gemeinwohlorientierte Einrichtungen
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.04.2024

Anlagen:
Antrag_Lichtenreuth_CSU
Antrag_Lichtenreuth_SPD
Berichtsvorlage Lichtenreuth
Anlage 1 Gesamtübersicht Lichtenreuth
Anlage 2 Baufortschritt Modul I Lichtenreuth
Anlage 3 Straßenausbau Modul I Lichtenreuth

Bericht:

Im Stadtentwicklungsgebiet auf dem ehem. Südbahnhof an der Brunecker Straße, dem neuen Stadtteil Lichtenreuth, werden diverse Entwicklungen koordiniert. Die Konversionsfläche zwischen Hasenbuck im Nordwesten und Volkspark Dutzendteich im Osten ist ca. 100 ha groß und ist damit eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete in Nürnberg.

In der Vorlage wird über die Stabsstelle für Stadtteilkoordination, die gegenwärtigen Herausforderungen im Aufsiedlungsprozess des entstehenden Stadtteils sowie über die Sachstände zur Wohnraumentwicklung und zur allgemeinen, sozialen und kulturellen Infrastruktur in Lichtenreuth 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:

Mit Lichtenreuth entsteht ein neuer Stadtteil zum Wohnen, Arbeiten und Lernen für unterschiedliche Personengruppen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **BgA**

☒ **Referat III, Referat IV, Referat V**

☒ **Referat VII, 2.BM, 3.BM**

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
09. FEB. 2024
/.....Nr. .....
1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
2 z.w.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

VI
BgA/V/VII
Kopie + 3 BM, III, 2. BM

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

06.02.2024
Antragsteller: Krieglstein

Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im neuen Stadtteil Lichtenreuth werden in den nächsten fünf bis zehn Jahren rund 6.000 Menschen ihr Zuhause finden. Die Technische Universität wird voraussichtlich in zehn Jahren voll ausgelastet dazukommen. Bereits bis 2025 werden in den Baufeldern von vier verschiedenen Bauträgern rund 2.000 Menschen wohnen.

Neben der weitestgehend unabhängig voneinander stattfindenden Entwicklung der verschiedenen Wohnbauprojekte plant der Freistaat die Errichtung der Universitätsgebäude und –infrastruktur und die Stadt Nürnberg befindet sich u.a. in den Planungen für die verkehrliche Erschließung.

Die schiere Größe des zu entwickelnden Areals, die Komplexität in der Planung für ein am Ende übergreifendes Gesamtsystem aus Wohnen, Lernen, Verkehr, Grün und Freizeit sowie Sozialstruktur und das gleichzeitige Agieren der verschiedensten Akteure sind große Herausforderungen für diesen neuen Stadtteil.

Neben den vergleichsweise kleinen Aufgaben z.B. bereits jetzt Infrastruktur für ein künftiges „Quartiersmanagement“, das erst in einigen Jahren voll arbeiten kann, zu schaffen und zu bespielen, stellen sich hinsichtlich der künftigen Koordination zwischen Freistaat, Universität, Bauträgern, Wirtschaft, Stadtverwaltung, Sozialträgern, Nahversorgern bis hin zu Sport- und Bürgervereinen sowie weiteren Vertreten der künftigen Bürgerschaft enorme Abstimmungsbedarfe.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung richtet eine Koordinationsstelle für die Entwicklung des Stadtteils Lichtenreuth inkl. UTN ein. Dieses „Projektbüro“ soll sowohl die Vermittlerrolle zwischen den unterschiedlichen Akteuren einnehmen, wie auch das Informationsmanagement intern wie nach außen in die Bevölkerung wahrnehmen. Um eine möglichst unbürokratische und neutrale Herangehensweise zu ermöglichen, können wir uns auch eine externe Beauftragung dieser Aufgabe vorstellen.

Die Verwaltung prüft, inwieweit bei der Flächenentwicklung und beim Ausbau der Infrastruktur die Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Nürnberg koordinativ eingebunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
09. Apr. 2024
/.....Nr. .....
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
V/VII | 2 X z.w.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
2.BM/BgA/SE

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 9. April 2024
Antragsteller: Meissner

Entwicklung Lichtenreuth – gemeinwohlorientierte Einrichtungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Entwicklungsgebiet rund um den alten Südbahnhof wird von uns bereits seit Jahren engmaschig begleitet und die SPD-Stadtratsfraktion hat zahlreiche Impulse zur Entwicklung des Gebietes gegeben.

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht für uns die soziale, kulturelle und freiräumliche Infrastruktur ebenso im Fokus und war bereits Gegenstand vergangener Anträge. Die Erstellung gemeinwohlorientierter Einrichtungen muss von vornherein erfolgen.

Um auf dem aktuell laufenden Stand zu sein und gegebenenfalls Fehlentwicklungen entgegen zu wirken beziehungsweise nachzusteuern, bitten wir um einen umfänglichen Statusbericht, was sich aktuell im Bereich Lichtenreuth entwickelt hat und für die nähere Zukunft abzeichnet. Hierbei soll einerseits der aktuelle Sachstand zum Thema Wohnraumentwicklung, als auch die Planungen für die Infrastruktur besonders in den Blick genommen werden.

Daher stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet

1. zum aktuellen Sachstand zum Thema Wohnraumentwicklung im Stadtteil Lichtenreuth,
2. zum Sachstand der Planungen zur Infrastruktur im Stadtteil Lichtenreuth im Allgemeinen,
3. zum Sachstand der Planungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur im Stadtteil Lichtenreuth, insbesondere hinsichtlich der Planungen zur Einrichtung
   - eines Quartiersmanagements
   - von Kindertageseinrichtungen
   - eines Kinder- und Jugendhauses
   - von Kultureinrichtungen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Beilage

Bericht

Im Stadtentwicklungsgebiet rund um den alten Südbahnhof an der Brunecker Straße, dem neuen Stadtteil Lichtenreuth, laufen viele Entwicklungen zusammen. Die Konversionsfläche zwischen Hasenbuck im Nordwesten und Volkspark Dutzendteich im Osten ist ca. 90 ha groß und ist damit eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete in Nürnberg.

Eine große Herausforderung in dem entstehenden Stadtteil ist es, die vielen unterschiedlichen Themen aus Wohnen, Arbeiten, Lernen, Verkehr, Grün und Freizeit sowie Sozialstruktur und das Agieren der verschiedensten Akteure (Freistaat, UTN, Aurelis Real Estate, Bauträger, Träger, Vereine, Stadtverwaltung etc.) zu bündeln und aufeinander abzustimmen. Im Antrag „Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN" wurde die Stadtverwaltung gebeten, eine Koordinierungsstelle für die Entwicklung des Stadtteils Lichtenreuth inkl. UTN einzurichten. Die Stadtverwaltung wurde im Antrag „Entwicklung Lichtenreuth – gemeinwohlorientierte Einrichtungen" um einen umfänglichen Sachstandsbericht gebeten. In Zusammenarbeit mit beteiligten Referaten und Fachdienststellen erfolgt der Bericht zu beiden Anträgen.

I. Koordination Entwicklung Lichtenreuth / University of Technology Nuremberg (UTN)

Eine Stelle für Stadtteilkoordination, die im Stadtplanungsamt, Stab Dienststellenleitung, angesiedelt ist, wurde geschaffen und ist seit Frühjahr 2023 besetzt. Die Stelle bündelt und koordiniert verschiedene planerische, bauliche und strategische Themen, die im Zuge des Aufsiedlungsprozesses zusammenlaufen. Die Stabstelle fungiert als wichtige Schnittstelle zwischen Beteiligten im Rahmen der Planung und Umsetzung in Lichtenreuth. Sie begleitet, kommuniziert und berät proaktiv zu den Planungsprozessen und betreibt Kommunikations-, Vermittlungs- und Erklärungsarbeit zur planerischen und baulichen Entwicklung.
Auf unterschiedlichen Planungsebenen finden Regel- bzw. Auftakttermine statt; zudem sind weitere Formate geplant, um eine Kontinuität der Planung und Umsetzung zu gewährleisten und die Bestrebungen der einzelnen Akteure zu bündeln und in die richtige Richtung zu führen.

Austausch mit Akteuren zu planerischen, baulichen und strategischen Themen
Die Stabsstelle ist Ansprechpartnerin für die Akteure. Sie nimmt eine wichtige Schnittstellenfunktion ein, so z.B. Vermittlung und Vernetzung von Trägern und ihren Nutzungsangeboten mit den Hochbauprojekten. Ein Austausch mit Bauträgern, Entwicklern und sozialen Trägern findet je nach Thema in Terminrunden oder bilateralen Gesprächen statt.

Aufsiedlungsprozess im Blick – Planung und Umsetzung
Die wesentliche Aufgabe der Stabstelle ist, entsprechend dem CSU-Antrag „Koordination Entwicklung Lichtenreuth / UTN", die komplexen Entwicklungen im Blick zu behalten und zu koordinieren. Dazu gehören u. a. das fortlaufende Erfassen, Monitoring und Aufzeigen aller relevanten Daten zur baulichen Entwicklung. Die Entwicklungen werden je nach resultierenden Folgebedarfen an die betreffenden Fachdienststellen kommuniziert.

Jour fixe Planung und Umsetzung Lichtenreuth (Modul I, Modul II, Modul UTN)
Seit Anfang 2024 findet im monatlichen Turnus der stadtinterne Jour fixe „Planung und Umsetzung Lichtenreuth" statt, da im Gebiet verschiedene Planungen mit unterschiedlichen Zuständigkeiten zusammenlaufen. Inhaltlich greifen die Planungen eng ineinander, so dass eine stadtinterne Information und transparente Kommunikation zu Sachständen, Inhalten und Schritten erforderlich ist. Der Jour fixe ist wichtiger Baustein, um Arbeitsprozesse und Zusammenhänge zu Lichtenreuth innerhalb der Verwaltung zu optimieren.

Veranstaltung mit Entwicklern und Bauträgern von Modul I - Anfang 2024
Die Stadtverwaltung und die Aurelis Real Estate haben Anfang 2024 Entwickler und Bauträger von Modul I zu einem Termin eingeladen. Ziel war es, einen Entwicklungsstand zur planerischen und baulichen Zeitschiene zu den Wohnbauprojekten, Infrastrukturmaßnahmen (Straßenräume, Park, Spielflächen) sowie zu städtischen Erschließungs- und Hochbauprojekten (Straßenbahn, Schule, Kitas, Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit) zu erhalten. Die dort vorgestellten Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsphasen. Das Treffen diente als wertvoller Gesprächs- und Austauschtermin, um die Projektsachstände und die damit verbundenen Herausforderungen zu benennen und darzustellen.

In Planung: Veranstaltung mit Akteuren von Modul UTN - Ende 2024
Ende 2024 lädt die Stadtverwaltung Vertreter der UTN, des Staatlichen Bauamtes, der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) sowie des Studierendenwerkes zu einer Gesprächsrunde ein. Die Veranstaltung ist vergleichbar mit dem Entwickler-Treffen zu Modul I Anfang 2024.

In Planung: Jour fixe mit sozialen Akteuren und Trägern
Der regelmäßige Austausch zur Zusammenarbeit wird forciert, wenn die sozialen Träger vor Ort, bekannt sind. Dies soll in gemeinsamer Geschäftsführung mit Ref. V, Stab Sozialraumentwicklung erfolgen. Bislang gibt es noch Klärungs- und Abstimmungsbedarf, um Nutzungs-angebote auf den Weg zu bringen. Eine der wichtigen Akteure ist die vom ev. Dekanat Nürnberg-Süd geschaffene „Projektstelle Lichtenreuth" (lichtenreuth.gemeinsam). Als Ansprechpartnerin vor Ort begleitet und unterstützt sie die Vernetzung der Bewohnerschaft.

II. Allgemeiner Überblick zu Modulen I, II und UTN von Lichtenreuth

Grundlage der Planungen sind die in 2004, 2014 und 2018 geschlossenen Rahmenvereinbarungen zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer Aurelis Real Estate. Der 2015 beschlossene Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs vom Büro West 8 wurde zu einem Rahmenplan vertieft. Dieser war 2016 Gegenstand der für die vorbereitende (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8) und verbindliche (Gesamtbebauungsplan Nr. 4600) Bauleitplanungen durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Das Gebiet ist in drei Module eingeteilt, die zeitlich versetzt geplant und realisiert werden. Die Module I und II legen den Grundstein für den knapp 10 ha großen Stadtteilpark (s. Anlage 1 Gesamtübersicht).

Aus der Gesamtplanung wurde das Modul I als erster planungsrechtlicher Baustein herausgelöst. Für Modul I ist der Bebauungsplan (BP) Nr. 4635 seit 2019 rechtsverbindlich. Er setzt neben allgemeinen Wohngebieten (WA) auch die daraus resultierenden Gemeinbedarfsflächen (GB1-GB3) für Kindertagesstätten und Grundschule, die erforderliche Nahversorgung (Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung") sowie eine öffentliche Grünfläche (Spielfläche / Kindervorrangfläche) als westlichen Baustein des Stadtteilparks fest. Zudem soll hier ein Kinder- und Jugendhaus entstehen. Als separater Geltungsbereichsteil wird eine weitere Grünfläche als ökologische und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche („Lichtenreuth naturnah") festgesetzt. Einige Baufelder befinden sich bereits im Bau.

Modul II (BP Nr. 4652) wird als urbanes Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur, z.B. Kitas, und einem Fokus für gewerbliche Nutzungen entlang der Ingolstädter Straße entwickelt. Der BP Nr. 4652 soll vorauss. Ende 2024 gebilligt bzw. bis Mitte 2025 rechtsverbindlich werden. Der BP setzt im Wesentlichen neben hochverdichteten urbanen Gebieten (MU) auch ein Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung" mit Einzelhandel und Quartiersgarage fest. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist als integrierte Nutzung innerhalb der MU-Flächen vorgesehen. Der östliche Teil des Stadtteilparks wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der östliche Wallbereich entlang der Münchener Straße wird dabei weitestgehend erhalten und als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt;

zwischen den Baufeldern MU5, MU11 und MU12 befindet sich der sog. „Drei-Eich-Park", in welchem drei ortsbildprägende Alteichen zum Erhalt festgesetzt werden.

Auf den ehem. Modulen IIIa und IIIb sowie IV befindet sich das Areal der Technischen Universität Nürnberg (UTN). Für die Ansiedelung der UTN wurde 2020 eine Gemeinsame Erklärung zwischen Stadt und Freistaat geschlossen. In 2020 empfahl eine durch Ministerien, der Hochschulkommission und Vertretern der Stadt besetzte Empfehlungskommission das Strukturkonzept von Ferdinand Heide Architekten, Frankfurt / TOPOS Landschaftsplanung - Berlin als Planungsgrundlage. Der BP Nr. 4656 befindet sich im Vorentwurfsstadium; Billigungsbeschluss und Zustimmung zur Städtebaulichen Vereinbarung durch den Stadtplanungsausschuss werden bis Mitte 2025 angestrebt. Erste Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Kampfmittelberäumung sollen ab Mitte 2025 erfolgen. Der BP setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet zur Hochschulnutzung einschließlich der erforderlichen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest.

III. Aktuelle Herausforderungen im Stadtteil Lichtenreuth

Aufgrund der aktuellen Situation in der Baubranche sehen sich viele Entwickler und Bauträger mit gegenwärtigen Herausforderungen konfrontiert. Höhere Zinsen, höhere Baukosten und geringere Risikobereitschaft erschweren die Vermarktung ihrer Wohnungsbauprojekte. Dies betrifft vor allem den freifinanzierten Wohnungsbau. Die Folge ist, dass die Projekte teils zäh verlaufen oder gar stagnieren. Der geförderte Wohnungsbau ist umso mehr gefragt.
Aus gegenwärtiger Sicht ist anzunehmen, dass die im Bebauungsplanverfahren prognostizierte Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner übertroffen werden wird. Die Bauprojekte, die bereits genehmigt worden sind und die sich teils in Realisierung befinden, weisen eine höhere Wohndichte und damit eine höhere Bevölkerungsdichte auf als in den vorher getroffenen Annahmen im Bebauungsplanverfahren. Durch die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren entstehen im Weiteren zusätzliche Folgebedarfe (z.B. soziale Infrastruktur, grüne Infrastruktur).

In diesem Zusammenhang sind die hohe Nachfrage an den geförderten Wohnungsbau und der Umgang mit den Lärmimmissionen im Stadtentwicklungsgebiet zu sehen. Die Baufelder der „Langen Zeile" (WA18, WA19, WA20) entlang der U-Bahn-Trasse sind laut Städtebaulichen Vertrag (StbV) für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen. Diese drei Bauvorhaben weisen mit vorauss. 1.561 Einwohnern (EW) eine hohe Belegungsdichte der insg. 466 geförderten Wohneinheiten (WE) auf. Gegenüber dem StbV wurden in WA 18-20 bislang ca. 15.500 m² bzw. 64% zusätzliche Wohnfläche genehmigt (s. Kap. IV Tabelle 2). Die so erhöhte Zahl an geförderten WE und EW geht auf die Befreiungen von der Geschossigkeit zurück, die im Zuge der Genehmigungsverfahren erteilt wurden. Aber auch das Wohnungsgemenge, welches im Bebauungsplan nicht hinreichend geregelt werden kann, hat sich anders als prognostiziert entwickelt. Bereits im Bebauungsplanverfahren wurde die Sonderrolle der „Langen Zeile" in Bezug auf den Immissionsschutz hervorgehoben – so wird durch die durchgehend geschlossene, hohe Bebauung und der damit verbundenen abschirmenden Wirkung der Schallschutz für die dahinterliegenden Wohnbaufelder durch die zugestandenen Befreiungen weitergehend verbessert. Gleichzeitig wurde über den Baukunstbeirat sowie eine engmaschige Begleitung des Projektes eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.

Aufgrund der angesprochenen veränderten Situation der Baubranche, entsteht in der „Langen Zeile" ausschließlich geförderter Wohnungsbau, während die beabsichtigte parallele Entwicklung der freifinanzierten Wohneinheiten aus Marktgründen stockt. Daraus resultiert besonderer Handlungsbedarf, mit sozialer Infrastruktur schnell und umfassend zu starten. Die Verwaltung hat auf die Dringlichkeit sozialraumorientierter Angebote bzw. eines sozialen Quartiersmanagements im Hinblick auf die entstehende Wohndichte und dem fehlenden Angebot sozialer Anlaufstellen in der Anfangszeit im Stadtteil hingewiesen. Den Anwohnerinnen und Anwohnern soll ein gutes Ankommen ermöglicht werden (s. Kap. VI).

In Anbetracht der realisierten Dichten sollten planerisch auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Blick behalten werden, die neben der Nahversorgung ein wichtiger Baustein für Wohnquartiere sind.

IV. Sachstand zum Thema Wohnraumentwicklung in Lichtenreuth

Modul I

Der Aufsiedlungsprozess in Modul I hat bereits begonnen. Die Baufelder WA1-9 und SO sowie die Baufelder der „Langen Zeile" WA18-20 sind verkauft. WA1+2, WA4, WA18, WA19 und WA20 befinden sich in der Realisierung und werden als erste Wohnbauprojekte fertiggestellt sein. Die bisherigen Bauanträge (WA1-6, WA18-20, SO) machen insg. 1.263 WE / 3.271 EW aus (s. Anlage 2 Baufortschritt Modul I). Für die Baufelder WA7-17 liegen noch keine Bauanträge bzw. noch keine konkreten Bebauungskonzepte vor. Die weitere bauliche Entwicklung dieser Baufelder wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 erfolgen. Die Stadtverwaltung hat drei Aufsiedlungsszenarien mit Annahmen zu WE/EW-Zahlen (unterschiedliche Belegungsdichten) für die übrigen Baufelder WA7-17 sowie mit den WE/EW-Angaben der bereits genehmigten Bauvorhaben erarbeitet. So belaufen sich nach heutigem Kenntnisstand die Annahmen auf ca. 5.100-6.000 EW im gesamten Modul I. Für BP Nr. 4635 Modul I aus dem Jahr 2019 lagen die Annahmen bei insg. 3.306 EW.

Tabelle 1: Übersicht Bauanträge - Wohnbaufelder Modul I:

Baufeld	Planungs- und Bauphase	Bauantrag	Wohneinheiten	Voraussichtliche Einwohner BLB 2023 Belegungsdichte
WA1+2	im Bau bis ca. 4.Q/2024	genehmigt	183	348
WA3	Planung	genehmigt	128	243
WA4	im Bau bis ca. 3.Q/2026	genehmigt	137	260
WA5	Planung	genehmigt	94	179
WA6	Planung	genehmigt	112	213
WA18	im Bau bis ca. 2.Q/2025	genehmigt	101	309
WA19	im Bau bis ca. 1.Q/2025	genehmigt	249	817
WA20	im Bau bis ca. 1.Q/2026	genehmigt	124	462
SO	Planung	in Bearbeitung	143	440
Insg.			1263	3271

Eine belastbare Aussage über die Belegungsdichte, die der Bemessung der sozialen Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten etc. zugrunde gelegt wird, kann nur im geförderten Mietwohnungsbau, nicht aber im freifinanzierten Wohnungsbau getroffen werden, da nur i. R. des Förderverfahrens die erforderlichen Detailinformationen (Zimmeranzahl etc.) vorliegen. Im freifinanzierten Wohnungsbau wird die Belegungsdichte mit 1,7 Personen je 100 m² Geschossfläche im Familieneigenheimbau und 1,9 Personen je 100 m² Geschossfläche im Geschosswohnungsbau angenommen, wobei die real vorhandene Belegungsdichte davon abweichen kann. Bislang gibt es innerhalb der Stadtverwaltung für die Belegungsdichte von Wohneinheiten keine Differenzierung zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Der oben genannte Belegungsschlüssel wird im Baulandbeschluss (BLB) vom 16.08.2023 für Planannahmen im Bauleitplanverfahren angewendet. Die Verwaltung erörtert aktuell die Ermittlung einer Belegungsquote für den geförderten Wohnungsbau, mit dem Ziel, diese im BLB mit aufzunehmen. Zukünftig sollen die WE/EW-Angaben im Bauleitplan- und Baugenehmigungsprozess nicht so stark voneinander abweichen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Belegungsquoten im geförderten Wohnungsbau nach Lage, Bauherr und jeweiligen Wohnkonzept von 2,0 bis zu 3,9 Personen je 100 m² stark differieren.

Die Stadtverwaltung hat sich aufgrund der dynamischen baulichen Entwicklung, der erhöhten Wohneinheiten und Einwohnerzahlen in den bisherigen Bauprojekten und der daraus resultierenden zusätzlichen

Folgebedarfen dazu entschieden, umzusteuern. Über eine restriktive Handhabung der Befreiungen und das Beibehalten der 30% Förderquote für den geförderten Wohnungsbau nach StbV im Modul I wird die künftige Steuerung erfolgen.

So soll es
a. in Bezug auf Wohnraum in Modul I keine weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans geben,
b. soziale Einrichtungen, ggf. auch Gewerbe als „Add-on" sind mit Befreiung möglich,
c. keine zusätzliche Wohnbauförderung (EOF – Einkommensorientierte Förderung) über die bisherige Quote im StbV hinaus.

Tabelle 2: Übersicht geförderter Wohnungsbau (EOF) in Modul I

Baufeld	Planungs- und Bauphase	Bauantrag	Wofl. in m² laut StbV*	Wofl. in m² genehmigt	WE	EW
WA18	im Bau - ca. 2.Q/2025	genehmigt	6.115	7.551	101	309
WA19	im Bau - ca. 1.Q/2025	genehmigt	11.422	20.491	249	817
WA20	im Bau bis ca. 1.Q/2026	genehmigt	6.666	11.716	116**	435
SO	Planung	In Bearbeitung	4.404	4.778	64***	181
Insg.			28.607	44.536	530	1742

** Hinweis: Wohnfläche (Wofl.) StbV umgerechnet aus Geschossfläche (BP 4635) mit Faktor 0,7*
*** Hinweis: Der Bauantrag vom Baufeld WA20 sieht insg. 124 WE vor, davon sind 116 WE mit gefördertem Wohnungsbau belegt.*
**** Hinweis: Die Bebauung vom Baufeld SO sieht eine Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau der insg. 143 WE vor. Das SO belegt 64 WE im geförderten Wohnungsbau, der Rest der WE wird freifinanziert belegt.*

Der BP Nr. 4635 mit dazugehörigem StbV sieht eine Bindung von 30% der zukünftigen Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau sowie 30% geförderte Familieneigenheime ab 30 Wohneinheiten vor. Die „Lange Zeile" mit dem WA18, WA19 und WA20 sowie das Baufeld SO sind nach StbV mit gefördertem Mietwohnungsbau (EOF – Einkommensorientierte Förderung) realisiert worden. Von den oben genannten bilanzierten 1.263 WE mit umgerechnet 3.271 EW (s. Tabelle 1) aus bisher vorliegenden Bauanträgen handelt es sich um 530 Wohnungen mit umgerechnet 1.742 EW im geförderten Mietwohnungsbau (s. Tabelle 2).

Für das gesamte Modul I kann von 2.197 WE (WA1-6, WA18-20, SO inkl. Annahmen zu WA7-17) ausgegangen werden. Die 530 WE im geförderten Mietwohnungsbau machen einen Anteil von 24% im Verhältnis zum gesamten Modul I der angenommen 2.197 WE aus und werden damit unter der vereinbarten 30%-Quote nach StbV liegen. Diese 2.197 WE für das Modul I beruhen auf Annahmen zur baulichen Entwicklung der übrigen Baufelder WA7-17 und beinhalten keine Aussagen zu geförderten Familieneigenheimen. Der Rahmenplan als Grundlage der Quartiersplanung sieht eine Mischung aus unterschiedlichen Haustypologien vor. Die Intention war, ein breites Spektrum an Wohnformen zu schaffen, so auch Familieneigenheime, die zur Stabilisierung von Quartieren beitragen. Ein Angebot an Eigenheimen ist mit Blick auf die UTN wichtig, da die dort Beschäftigten sich nach adäquaten Wohnmöglichkeiten umsehen werden.

Modul II – BP Nr. 4652
Die Annahmen im Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf insg. 1.297 WE / 2.594 EW. Darunter fallen 389 WE / 778 EW im geförderten Wohnungsbau. Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines MU (Urbanes Gebiet) vorgesehen, welches im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem WA höhere Orientierungswerte bzgl. GRZ und GFZ ermöglicht. Die prognostizierten Bedarfszahlen

und daraus resultierende soziale Folgekosten liegen aus Sicht der Verwaltung bei einer noch zu vertretenden Dichte.

Modul UTN – BP 4656
Das Modul UTN sieht nach aktuellem Planungsstand zwei Studierendenwohnheime und ein Gästehaus mit insg. 600 WE bzw. 600 EW vor, die stufenweise realisiert werden. Derzeit sind durch das Studierendenwerk 300 Einheiten geplant.

V. Sachstand der Planungen zur allgemeinen Infrastruktur in Lichtenreuth

Dem neuen Stadtteil liegt das Leitkonzept „Stadt der kurzen Wege" mit einer quartiersnahen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Spielplätzen, Schule, Kindertagesstätten, grüne Naherholungsflächen (z.B. großer Stadtteilpark), Einzelhandel und Nahversorgung zu Grunde. Es ist als autoarmes Quartier geplant. Rad- und Gehwege, Mobilpunkte für Car- und Bikesharing, Straßenbahntrasse und U-Bahnanschluss bieten attraktive Mobilitätsalternativen.

Ausbau der öffentlichen Straßenräume und Plätze
Das Gebiet von Modul I gilt als kampfmittelfrei, alle Bodenbewegungen gelten als abgeschlossen. Seit März 2024 werden der Anlieger- und der Baustellenverkehr getrennt. Der Baustellenverkehr erfolgt seither über die Brunecker Straße, Ingolstädter Straße und Münchner Straße. Der Anliegerverkehr erfolgt über die Nerzstraße.

Der Bau der Straßenräume von Modul I hat begonnen. Im Sinne eines klimaangepassten Quartiers wird das Prinzip Schwammstadt mit Straßenbegleitgrün inkl. Baumpflanzungen und Versickerungsmulden mit Kiesrigolen umgesetzt. Das Niederschlagswasser wird ortsnah im Gebiet versickert, so dass keine Einleitung in das städtische Kanalnetz erforderlich wird.
Alle verkauften Baufelder im Modul I sind mind. über Baustraßen erschlossen, die Straßenprofile sind bereits angelegt bzw. gebaut. Folgende Straßen sind bereits ausgebaut: Planstraße A „Gertrud-Steinl-Str.", Planstr. B „Lorenz-Hagen-Str.", Planstr. A1 „Anna-Schwarm-Str.", Planstr. A2 „Germaine-Geiß-Str.", Planstr. A3 „Emma-Ullmann-Str." und „Brunecker Str." zw. der Ingolstädter Str. und Planstr. B. Die Realisierung weiterer Straßenabschnitte orientiert sich an dem Baufortschritt der jeweiligen Hochbaurealisierungen (s. Anlage 3 Straßenausbau Modul I).

Die Umsetzung der Straßenbeleuchtung orientiert sich an der Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten. Im Frühjahr 2025 erfolgt der erste Abschnitt des Straßenbegleitgrüns inkl. Straßenbaumpflanzungen in den Bereichen WA1, WA2 und WA19. Die Planungen für die Quartiersplätze in den Straßenräumen haben im Frühjahr 2024 begonnen. Als erstes soll der Quartiersplatz im Eingangsbereich der Nerzstraße / WA18 gestaltet werden. Abhängig vom Baufortschritt WA18, ist die Herstellung des Platzes ab Mitte 2025 geplant.

Lichtenreuth naturnah
Modul I (BP Nr. 4635) umfasst neben den Flächen südlich des Hasenbucks auch eine Grünfläche südlich der Dr. Luise-Herzberg-Straße. Diese Grünfläche „Lichtenreuth naturnah" ist seit 2022 fertiggestellt. Sie dient als ökologische und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

Nahversorgung und Einzelhandel
Für die Nahversorgung des Entwicklungsgebietes aber auch zur Stärkung für das angrenzende, bestehende Gebiet, ist ein Sondergebiet (SO) „Wohnen und Nahversorgung" im nordöstlichen Bereich des BP Nr. 4635 vorgesehen. Der Bauantrag für das SO sieht Supermarkt, Drogeriemarkt sowie Wohnbebauung vor. Des Weiteren sind in einigen Wohnbauprojekten im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgesehen bzw.

genehmigt, z.B. für Café, Bäckerei etc. Im Baufeld WA1+2 wird bspw. eine Bäckerei an der Ecke Nerzstraße/Gertrud-Steinl-Straße entstehen.

Straßenbahn-Trasse

Ziel der Verkehrsplanung in Nürnberg ist eine stadtverträgliche Mobilität. Entsprechende Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats liegen vor. Das Straßennetz soll durch den Ausbau des ÖPNV entlastet werden. Alternative Verkehrsmittel sollen im Sinne des Mobilitätsbaukastens gestärkt werden. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7, von der bestehenden Haltestelle „Tristanstraße" in der Allersberger Straße bis zur Bauernfeindstraße, ermöglicht eine optimale Anbindung des neuen Stadtteils an das ÖPNV-Netz. Es entsteht eine direkte Verbindung über die Südstadt zum Hauptbahnhof und weiter in Richtung Stadtpark mit einem dichten Takt. Die Verwaltung hat den Auftrag, eine Verlängerung der neuen Linie bis zum Klinikum Süd zu planen. Innerhalb von Lichtenreuth werden drei barrierefreie Haltestellen errichtet. Parallel zur Tramtrasse wird eine Radwegeverbindung gebaut. Das für die neue Straßenbahntrasse notwendige Planfeststellungsverfahren hat im 3.Q/2024 begonnen und dauert ca. ein Jahr. Nach aktuellem Sachstand ist der Baubeginn für das 3.Q/2026 und die Inbetriebnahme der Strecke für das 3.Q/2028 angesetzt.

Neuer Zugang U-Bahn Haltestelle „Hasenbuck".

Am Gebietseingang im Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe der Zugang zur U-Bahn-Haltestelle „Hasenbuck". Im Gebiet soll ein neuer barrierefreier Zugang zur U-Bahn Haltestelle, südwestlich vom Baufeld WA18 situiert, geschaffen werden. Die Haltestelle bedarf einer grundlegenden Erneuerung. Dabei werden auch die brandschutztechnischen Einrichtungen ertüchtigt, insbesondere wird ein zweiter Aufgang errichtet. Die Baumaßnahmen beginnen voraussichtlich 2027 und werden ein Jahr bis zur Fertigstellung in Anspruch nehmen.

VI. Sachstand der Planungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur in Lichtenreuth

Stadtteilpark - Spielflächen

Ein wesentliches städtebauliches Ziel in der Gesamtentwicklung Lichtenreuths ist der zentrale Stadtteilpark, welcher von Ost nach West verläuft und eine Grünverbindung zwischen der Urbanen Parklandschaft Dutzendteich und Co. und der Grünanlage am Hasenbuck herstellen soll. Der Park versorgt den Stadtteil mit Flächen zur Erholung und zum Spielen. Der westliche Teil des Parks ist der 1. Bauabschnitt (BP Nr. 4635, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz). Teilbereiche des Parkabschnitts werden für verschiedene Kinderaltersgruppen zoniert und mit vielfältigen Spielmöglichkeiten ausgestattet. Der Bau des westlichen Stadtteilsparks hat Anfang 2024 begonnen und wird voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt.
Ein Standort für einen Aktivspielplatz soll im östlichen Teil des Parks (Modul II) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.

Grundschule im Baufeld GB1

Im BP Nr. 4635 ist im Baufeld der Gemeinbedarfsfläche GB1 eine dreigeschossige Grundschule für Lichtenreuth vorgesehen. Die 5-zügige Schule ist für ca. 500 Kinder in 20 Klassen ausgelegt. Die Grundschule wird als Kombieinrichtung mit Ganztagsbetreuung („Nürnberger Weg", s. a. Beschluss vom 30.11.2017), einer Sporthalle sowie Außensportflächen auf dem Schulgelände gebaut. Die in das Gebäude integrierte Sporthalle kann über einen separaten Zugang außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten von Sportvereinen genutzt werden. Die Außensportflächen sind für multiple Nutzungen vorgesehen. Der Rasenplatz ist nur für die Nutzung durch Schule und Hort, der Allwetterplatz ist gemäß den Nutzungszeiten des Spielhofes öffentlich nutzbar. Der Pausenhof wird auch vom Hort genutzt. Auf diesem wird ein schulischer Verkehrsübungsplatz eingerichtet. Der gesamte Pausenhof steht als öffentlicher Spielhof zur Verfügung.

Der Bauantrag wurde eingereicht sowie der dazugehörige Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Mittelfranken; beide befinden sich in Bearbeitung. Die Inbetriebnahme der Schule wäre dann – unter Berücksichtigung von Risiken – voraussichtlich ab dem Schuljahr 2027/2028 möglich. Die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen müssen teilweise südlich des Z-Bau entwickelt werden.

Kindertagesstätten

Auf Grundlage der im BP Nr. 4635 getroffenen Annahmen zu voraussichtlich. WE/EW wurde der erforderliche soziale Bedarf für Kindertagesbetreuungsangebote für Modul I ermittelt und als Entwicklungsziel im BP festgesetzt. Laut BP sind demnach auf den Gemeinbedarfsflächen GB2 und GB3 je eine Kindertageseinrichtung geplant. Das Monitoring zur Aufsiedlung Modul I zeigte auf, dass durch die zusätzlich zugestandene Wohnfläche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Entwicklungsdynamik mit einer höheren Bevölkerungsdichte zu rechnen ist und dass das deutliche Mehr an Einwohner- und auch Kinderzahlen durch den bisher angenommen Bedarf an Kitaplätzen nicht gedeckt werden kann. Die Stadtverwaltung hat daraus Rückschlüsse gezogen und die Ausbauziele für Kindertagesbetreuungsangebote nach oben korrigiert.

Kita 1 im Baufeld GB2 und Kita 2 im Baufeld GB3

Der Bau für die Kita 1 in der Gertrud-Steinl-Straße, gegenüber der zukünftigen Grundschule, hat im 2.Q/2024 begonnen. Die Inbetriebnahme der 5-gruppigen Kita ist im 1.Q/2026 vorgesehen. Die zweigeschossige Kita mit Außenanlage umfasst zwei Kinderkrippengruppen (insg. 24 Plätze) und drei Kindergartengruppen (insg. 75 Plätze).

Ausgehend von der Entwicklungsdynamik und höheren Bevölkerungsdichte hat die Verwaltung entschieden, die Kita 2 gegenüber dem bisherigen Planungsansatz laut BP Nr. 4635 zu erweitern. Mittels einer maximal effizienten Flächenplanung entstehen zwei Kinderkrippengruppen (insg. 24 Plätze) und statt der bisher geplanten zwei nun drei Kindergartengruppen (insg. 75 Plätze). Die Planungen befinden sich in Abstimmung. Die Bauphase soll vom 2.-3.Q/2025 bis zum 2.Q/2027 erfolgen.

Weitere Kitas

Im Nachgang des Entwickler-Treffens Anfang 2024 haben sich Bauträger bereit erklärt, mehr soziale Einrichtungen, so z.B. Kitas in der Erdgeschosszone, in ihren Planungen zu integrieren.
So werden in Modul I wohl zwei zusätzliche im Wohnungsbau integrierte Kitas entstehen, teilweise liegen hierzu bereits konkrete Planungen vor. Dies wird seitens der Stadtverwaltung als positive Entwicklung für die Situation der sozialen Infrastruktur gesehen.

Bis zur Inbetriebnahme der neuen Kitas in Lichtenreuth plant die Stadtverwaltung unterschiedliche Übergangsangebote, um Betreuungslücken neu hinzuziehender Familien bedienen zu können: Geplant ist die Aufstockung des Betreuungsangebots für Kindergartenkinder in Kitas angrenzender Stadtteile wie z.B. in der Rangierbahnhofssiedlung. Ergänzend ist angestrebt, 1-2 Großtagespflegestellen mit jeweils 10 Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter im neuen Wohnbestand einzurichten, welcher 2024 und 2025 neu bezogen wird. Hierfür bedarf es z.B. passender freifinanzierter Wohneinheiten oder Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die die Anforderungen für eine Großtagespflegestelle erfüllen. Die Gespräche und Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung und Bauträgern laufen.
Für neu hinzuziehende Kinder im Grundschulalter werden bis zur Inbetriebnahme des neuen Schulstandortes ebenfalls Möglichkeiten zur übergangsweisen Aufstockung der Betreuungskapazitäten in umliegenden Kindertageseinrichtungen mit ggf. erforderlichen Fahrdiensten geprüft.

Kinder- und Jugendhaus und Vorläuferbetrieb

Zur Begleitung und Unterstützung im Aufwachsen, mit non-formalen Bildungsangeboten und Beratung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, mit Raum für Begegnung und freizeitpädagogischen Angebot vor Ort, sowie mit Möglichkeiten der Selbstverwaltung und eigenständigen Nutzung soll

ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH) errichtet werden. Zur Verfügung stehen wird das Haus auch Gruppen und Initiativen sowie auch für Kurse und Feste Platz bieten. Um dieses realisieren zu können, sucht die Verwaltung nach einer geeigneten zentralen Fläche im Stadtteil. Ein Solitärbau wird gegenüber einer Integration in einer Wohnbebauung priorisiert. Eine Freifläche um die Einrichtung ist Standard. Geplant ist ab 2025 mit einem „Vorläuferbetrieb Kinder- und Jugendhaus" in der „Langen Zeile", im Bauprojekt WA19 an den Start zu gehen, um jungen Bewohnerinnen und Bewohnern von Anfang an bedarfsgerechte Angebote zur Verfügung stellen zu können. Die Stadtverwaltung mietet hierfür Flächen im EG und UG im Zeitraum 2025 bis voraussichtlich 2028 (mind. drei Jahre) an. Die Nutzung des Vorläufer KiJH soll die Zeit überbrücken, bis eine Fläche für das KiJH final definiert und baulich umgesetzt ist.

Soziale und quartiersbezogene Angebote und Akteure

Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden bereits ab Herbst 2024 zunächst im WA19 einziehen. Anfang 2025 kann mit ca. 1.500 Bewohnerinnen und Bewohner gerechnet werden, größtenteils handelt es sich um Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau. Umso mehr bedarf es in der Anfangszeit der Aufsiedlung einer niedrigschwelligen sozialen Anlaufstelle für Orientierung und Vermittlung (Sozialberatung etc.). Aktuell finden Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und einem interessierten Träger eines sozialraumorientierten Angebots für die Bewohnerschaft über Ziele, Aufgaben und Art der Umsetzung statt. Voraussichtlich wird der potenzielle Träger einen Förderantrag bei einer Stiftung stellen, die quartiersorientierte, soziale und nachbarschaftliche Angebote fördert.

Parallel dazu prüft die Stadtverwaltung, inwiefern sie das Angebotsspektrum abrunden und ergänzen kann, so z.B. mit einem ASD-Standort für Familien und Angeboten zur Erziehungs- und Familienberatung. Hierzu werden Büroflächen, Beratungs- und Besprechungsräume u.v.m. benötigt. Die Stadtverwaltung ist hier mit entsprechenden Projektentwicklern im Austausch.
Das ev. Dekanat Nürnberg-Süd hat eine Projektstelle für Lichtenreuth für drei Jahre geschaffen. Die Stelleninhaberin führt diese Aufgabe seit März 2024 aus. Als Ansprechpartnerin vor Ort begleitet und unterstützt sie die Vernetzung der Bewohnerschaft (z.B. Freiluft-Gottesdienst). Hier ist eine Zusammenarbeit und Austausch mit anderen sozialen Akteuren vorgesehen.

Seniorenpflegeeinrichtungen

Der neue Stadtteil Lichtenreuth soll ein lebenswertes Quartier für alle Generationen werden. Zu einer ausgewogenen Infrastruktur gehören daher auch Unterstützungsangebote und soziale Einrichtungen für ältere Menschen. Laut der Pflegebedarfsermittlung des Seniorenamts ist insb. im Bereich stationäre Pflege (Pflegeheime, „Pflegequartierszentren") ein zusätzlicher Bedarf gegeben. Im bisherigen Entwicklungsprozess gab es verschiedene Überlegungen und Gespräche, es konnte bislang jedoch noch kein Standort zur Umsetzung im Gebiet gesichert werden. Es bleibt weiterhin städtisches Ziel, in Kontakt mit potentiellen Investoren und Betreibern, eine bedarfsgerechte Pflegeeinrichtung in Lichtenreuth zu verankern.

Quartiersbüro im Baufeld WA18:

Entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag entsteht auf dem Baufeld WA18 eine 50 m² große Bürofläche (gem. § 33 StbV). Das Quartiersbüro ist im Wohnbauprojekt WA18 integriert und liegt im Erdgeschoss, direkt davor schließt sich ein Quartiersplatz an. Die Lage ist optimal, am Eingangstor zu Lichtenreuth (Nerzstraße), an der Schnittstelle zum bestehenden Wohngebiet Hasenbuck. Für eine geeignete Nutzung bzw. Nutzer der Fläche laufen seitens der Verwaltung Gespräche. Die Stadtverwaltung mietet die Bürofläche an, wenn das Gebäude Mitte 2025 fertiggestellt ist. Aktuell laufen die Abstimmungen zum Mietvertrag.

Fortschreibung INSEK Südost | Stadtumbaugebiet und Quartiersmanagement

Aufgrund der erhöhten Bedarfe an öffentlichen Räumen und Gemeinbedarfseinrichtungen infolge der hohen Entwicklungsdynamik (hohe Bevölkerungsdichte, hoher Anteil an gefördertem Wohnungsbau in den ersten Jahren etc.) prüft die Stadtverwaltung momentan die Möglichkeiten für die Ausweisung eines

Stadtumbaugebietes gem. § 171b BauGB. Voraussetzung für die Gebietsausweisung ist gem. § 171b Abs. 2 BauGB die Fortschreibung des INSEK Nürnberg Südost mit dem Schwerpunkt Lichtenreuth, da dieses bislang noch keine konkreten Aussagen zum Stadtteil trifft. Ziel ist eine Bezuschussung von nicht anderweitig finanzierbaren Gemeinbedarfseinrichtungen über die Städtebauförderung, so z.B. Neubau eines Kinder- und Jugendhauses (ggf. inkl. Grunderwerb), Neubau eines Aktivspielplatzes, öffentliche Straßenräume sowie ein Quartiersmanagement. Das ganze Vorhaben befindet sich in Prüfung und Bearbeitung. Förderungen sind erst nach einer Programmaufnahme möglich. Eine Programmaufnahme ist frühestens ab 2025 möglich. Ein durch Städtebaufördermittel unterstütztes Quartiersmanagement ist frühestens ab 2026 möglich.

Kulturelle Infrastruktur – Kultureinrichtungen

Lichtenreuth wird von der Nähe zu bestehender und derzeit entwickelter Kulturinfrastruktur profitieren. Einrichtungen wie der durch Bildungscampus und Amt für Kultur und Freizeit betriebene Südpunkt, mit Schwerpunkt auf Soziokultur, Weiterbildung und Veranstaltungen, sowie der angeschlossenen Stadtteilbibibliothek stehen ebenso zur Verfügung wie der nahegelegene Z-Bau. Zeitgleich zum entstehenden Stadtteil werden Baumaßnahmen auf den Weg gebracht, um die nahegelegene Kongresshalle auf dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände einer erweiterten kulturellen Nutzung zuzuführen, die eine Spielstätte des Staatstheaters sowie Ermöglichungsräume für Kunst und Kultur vorsieht. Die benachbarte kommunale Meistersingerhalle ist Mittelpunkt des Nürnberger Konzert- und Kongressbetriebes. Bislang stattgefunden haben mehrere Gesprächs- und Austauschtermine mit Bildungscampus, Amt für Kultur und Freizeit und Z-Bau. Der Z-Bau hat Interesse, sich vor Ort einzubringen und kann sich vorstellen, den Wirkungsradius des eigenen soziokulturellen Angebots in Richtung Süden zu intensivieren.

VII. Fazit

Der neu entstehende Stadtteil Lichtenreuth stellt mit seinen verschiedenen Planungen und Akteuren ein herausragendes Stadtentwicklungsgebiet dar. Die Stadtverwaltung hat dies erkannt und entsprechend Entscheidungen für den Stadtrat vorbereitet und nach Beschluß umgesetzt.

- Eine Stelle für die Koordination zur Entwicklung des Stadtteils Lichtenreuth, die im Stadtplanungsamt, Stab Dienststellenleitung, angesiedelt ist, wurde geschaffen und besetzt. Sie bündelt und koordiniert verschiedene sich im Zuge des Aufsiedlungsprozesses ergebenden planerischen, baulichen und strategischen Themen.

- Aufgrund der gegenwärtigen Situation in der Baubranche stockt der freifinanzierte Wohnungsbau, während der geförderte Wohnungsbau bei Bauträgern sehr gefragt ist.

- Die „Lange Zeile" in Modul I weist mit etwa 1.560 EW eine hohe Belegungsdichte der insg. 466 geförderten WE auf (ca. 15.500 m² bzw. 64% zusätzliche Wohnfläche genehmigt). Sie nimmt mit ihrer hohen und geschlossenen Bebauung, einer intelligenten Grundrissgestaltung und der damit abschirmenden Wirkung eine Sonderrolle in Bezug auf den Immissionsschutz ein. So verbessert sich der Schallschutz für die dahinterliegenden Wohnbaufelder durch die zugestandenen Befreiungen.

- Der Aufsiedlungsprozess in Modul I läuft. Die Baufelder WA1-9, SO und WA18-20 sind verkauft. Die Wohnbaufelder WA1+2, WA4, WA18-20 sowie der westliche Teil des Stadtteilparks und die Kita 1 auf GB2 befinden sich in der Realisierung. Die weitere Aufsiedlung wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 erfolgen. Die aktuellen Annahmen belaufen sich auf 5.100-6.000 EW im gesamten Modul I.

- Die Stadtverwaltung hat sich aufgrund der Entwicklungsdynamik und der daraus resultierenden zusätzlichen Folgebedarfe entschieden, künftig Befreiungen restriktiver zu handhaben. Die inzwischen ausgeschöpfte Förderquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau nach StbV in Modul I wird nicht erweitert.

- Lichtenreuth entsteht als „Stadt der kurzen Weg": quartiersnahe Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Spielplätzen, Grundschule, Kitas, grünen Naherholungsflächen, Einzelhandel und Nahversorgung, UTN, barrierefreier ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn), Stärkung des Geh- und Radverkehrs sowie Mobilpunkten mit Carsharing-Angeboten.

- Das Monitoring zu Modul I zeigte, dass durch die zusätzliche Wohnfläche und der damit verbundenen Entwicklungsdynamik mit einer höheren Bevölkerungsdichte zu rechnen ist und dass das Mehr an Einwohner- und somit auch Kinderzahlen durch den bisher angenommen Bedarf an Kitaplätzen nicht gedeckt werden kann. Die Stadtverwaltung hat daraus Rückschlüsse gezogen und die Ausbauziele für Kindertagesbetreuungsangebote erweitert.

- Aufgrund der veränderten Situation der Baubranche entsteht in der „Langen Zeile" ausschließlich geförderter Wohnungsbau. Daraus entsteht der Handlungsbedarf, mit sozialraumorientierten Angeboten bzw. eines sozialen Quartiersmanagements in der Anfangszeit zu starten. Die im StbV gesicherte Bürofläche von 50 m² im Wohnprojekt WA18 (Teil der „Langen Zeile") wird durch die Stadt ab Mitte 2025 gemitetet. Aktuell finden Gespräche mit einem interessierten Träger eines sozialraumorientierten Quartiersangebots für die Bewohnerschaft statt. Ab 2025 soll ein „Vorläuferbetrieb Kinder- und Jugendhaus" in der „Langen Zeile", im WA19 an den Start zu gehen, um bedarfsgerechte Angebote zur Verfügung stellen zu können. Die Stadtverwaltung mietet hier für mind. drei Jahre Flächen im EG und UG an bis eine Fläche für das KiJH final definiert und baulich umgesetzt ist. Parallel dazu wird geprüft, inwiefern die Verwaltung das Angebotsspektrum abrunden und ergänzen kann, z.B. mit einem ASD-Standort für Familien und Angeboten zur Erziehungs- und Familienberatung.

Diese Punkte verdeutlichen, dass die Stadtverwaltung das Entwicklungsgebiet Lichtenreuth vorantreibt und an den immer wieder veränderten Herausforderungen mit hoher Priorität arbeitet. Der neu entstehende Stadtteil ist eine komplexe und langfristige Aufgabe. Die Stadt ist hier auf einem guten Weg.

ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4600
Gesamtübersicht Lichtenreuth

NÜRNBERG

Ö 9



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gesamtübersicht Lichtenreuth Rahmenplan: West8 urban design & landscape architecture b.v., Rotterdam/ Aurelis Real Estate. München
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4600
Modul 1 - Baufortschritt

NÜRNBERG

Ö 9



Gesamtübersicht Lichtenreuth Rahmenplan: West8 urban design & landscape architecture b.v., Rotterdam/ Aurelis Real Estate. München
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ANLAGE 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4600
Modul 1 - Straßenausbau

NÜRNBERG

Ö 9



Gesamtübersicht Lichtenreuth Rahmenplan: West8 urban design & landscape architecture b.v., Rotterdam / Aurelis Real Estate. München
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Berichtsvorlage
Stpl/043/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2024

Anlagen:
Bericht
Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume"

Bericht:

Mit dem Förderprogramm der „Möglichkeitsräume“ unterstützt die Stadt Nürnberg soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum. Zur Verfügung gestellt über den städtischen Haushalt war 2024 ein Budget von 50.000 Euro. Über die geförderten Projekte und Maßnahmen 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:

Die als Möglichkeitsräume geförderten Projekte und Maßnahmen sprechen ein breites Spektrum an Zielgruppen an.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2024

Bericht

Förderprogramm "Möglichkeitsräume"
Das Förderprogramm "Möglichkeitsräume" verfolgt das Ziel, soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum zu unterstützen. Erstmalig aufgelegt wurde das Förderprogramm im Jahr 2021. Seitdem wurde über den städtischen Haushalt jeweils ein jährliches Fördervolumen in Höhe von 50.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Für die Bewilligung von Fördergeldern gelten die beiliegenden Richtlinien der Stadt Nürnberg. Innerhalb des Planungs- und Baureferates ist das Stadtplanungsamt Ansprechpartner für interessierte Gruppen und Initiativen.

Geförderte Projekte und Maßnahmen 2024
Auch im vierten Jahr des Förderprogramms konnte wieder ein breites Spektrum an ganz unterschiedlichen Projekten finanziell unterstützt werden. Zuwendungen haben im Jahr 2024 insgesamt 13 Projekte in einer Spanne zwischen 115 und 5.000 Euro erhalten. Erstmals seit Beginn des Förderprogramms lag die Nachfrage 2024 höher als das zur Verfügung stehende Gesamtbudget.

Räumliche Schwerpunkte des Mitteleinsatzes waren die Südstadt, Gostenhof, St. Leonhard und die Altstadt. Mit Gebersdorf und der Gartenstadt wurden vom Förderprogramm 2024 auch neue Stadtteile erreicht.

Innerhalb der städtischen Förderlandschaft ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume gut vernetzt. Ausdruck hierfür sind Projektförderungen, bei denen neben Mitteln aus dem Topf der Möglichkeitsräume auch andere Förderkulissen zum Einsatz kommen. Hierzu zählen kombinierte Förderungen mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der 2. Bürgermeisterin, dem bei Ref.III angesiedelten Budget für Agenda 21 Projekte sowie dem Verfügungsfonds der Städtebauförderung, der in Stadterneuerungsgebieten eine Unterstützungsoption sein kann.

Im Einzelnen wurden im Jahr 2024 folgende Projekte und Maßnahmen gefördert:

<u>"Harmlose Kunst" in der Gartenstadt</u>
Die Nürnberger Künstlerin Anna Hielscher arbeitet ausschließlich mit natürlichen Materialien, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit in ihrer Kunst Rechnung zu tragen. Die "Harmlose Kunst" der Künstlerin war im Februar 2024 mit dem Projekt "Schau, ein Fenster!" Gast in der Gartenstadt. Mit Beteiligung von Interessierten aus der Nachbarschaft wurden an mehreren Tagen große Schaufenster eines Immobilien-Leerstandes mit einer Erd-Bemalung gestaltet. Im April und Mai haben sich daran offene Werkstätten ("harmloses Straßenatelier") angeschlossen, bei denen die Teilnehmenden aus vor Ort gesammelten Naturmaterialien Kunstobjekte gestalten konnten.

Zuwendungsempfänger/in: Anna Hielscher
Projektzeitraum: Februar - Mai 2024
Förderbetrag: 4.680 Euro

WiSo Oase in der Altstadt

Mit Unterstützung des Urban Lab haben die beiden Brüder Niklas & Jonas Götz auf dem FAU Campus in der nördlichen Altstadt ein vormals unattraktives Abstandsgrün in eine Grünfläche mit hoher Biodiversität und Klimaresilienz umgestaltet. Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurden gemeinschaftliche Workshop-Formate, über die sich Interessierte unter fachkundiger Anleitung an den baulichen und gärtnerischen Maßnahmen beteiligen konnten. Die als Ergebnis entstandene WiSo-Oase ist ein wertvoller Baustein für eine klimaangepasste Nürnberger Altstadt.

Zuwendungsempfänger/in: pflanzoasen GmbH
Projektzeitraum: März - Mai 2024
Förderbetrag: 5.000 Euro

StadtTeilBazar in Gostenhof

StadtTeilBazar ist ein Nachbarschaftsprojekt des Urban Lab im Stadtteil Gostenhof, das die Weitergabe und Wiedernutzung von gebrauchten Waren unterstützen will. Gefördert mit Mitteln aus dem Programm der Möglichkeitsräume wurde ein partizipativer Bau-Workshop, bei dem mit Beteiligung von Menschen aus dem Stadtteil mobile Marktstände hergestellt wurden. Die entstandenen Marktstände können von Interessierten kostenlos für Veranstaltungen (Stadtteilfest, Flohmärkte etc.) ausgeliehen werden.

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: April 2024
Förderbetrag: 3.100 Euro

Pop-Up-Nachbarschaftstreff in St. Leonhard

Im Stadtteil St. Leonhard hat der Bürgerverein St. Leonhard / Schweinau mit finanzieller Unterstützung über das Programm der Möglichkeitsräume in der Georgstraße einen Nachbarschaftstreff mit Sitzbänken, Pflanztrögen und einem Bücherschrank realisiert. Mit dem "Leonhardsgärtla" ist ein Ort entstanden, an dem sich Menschen aus dem Stadtteil zwanglos begegnen können. Ebenso kann der Nachbarschaftstreff für bürgerorientierte Veranstaltungsformate genutzt werden. Koordiniert wird die Nutzung des Treffs vom Bürgerverein, der auch den Unterhalt in Form von Beetpflege, Müllentsorgung und Bücherschrankkontrolle sicherstellt.

Zuwendungsempfänger/in: Bürgerverein St. Leonhard / Schweinau e.V.
Projektzeitraum: dauerhaft seit April 2024
Förderbetrag: 3.600 Euro

"Vier gewinnt" in der Strauchstraße

Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurde 2021 in der Strauchstraße (Südstadt) eine Nachbarschaftsbank aufgestellt, die den Menschen aus der Nachbarschaft seitdem als informeller Begegnungsort zur Verfügung steht und von Seiten der Landeskirchlichen Gemeinschaft Nürnberg mit niedrigschwelligen Angeboten (gemeinsames Singen, Feuerschale, Schach, etc.) bespielt wird. 2024 wurde das Angebot um ein offenes Café erweitert, zu dessen Ausstattung auch eine über das Förderprogramm der Möglichkeitsräume unterstützte Outdoor-Ausführung des Spiels "Vier gewinnt" gehört.

Zuwendungsempfänger/in: Landeskirchliche Gemeinschaft Nürnberg / LKG Bayern e.V.
Projektzeitraum: dauerhaft seit Mai 2024
Förderbetrag: 115 Euro

GO-UPcycling Wasser

Die Nürnberger Initiative #1000TanksfürNürnberg verfolgt das Ziel, 1.000 Wassertanks in Nürnberg aufzustellen, um das Grün in der Stadt in trockenen Zeiten mit Regenwasser versorgen zu können. An diese Idee knüpft das Projekt GO-UPcycling von GOkultur an. Es will aufzeigen, wie handelsübliche IBC-Tanks gestalterisch so aufgewertet werden können, dass diese in ästhetisch ansprechender Weise als Wassertanks im öffentlichen Raum Verwendung finden können. Die Umsetzung erfolgte in einer offenen partizipativen Werkstatt, bei der die Teilnehmenden unter künstlerischer Anleitung Elemente entwickelt und gestaltet haben, mit denen IBC-Tanks verkleidet werden können. In einer zweiten Mitmachaktion wurden mit künstlerischem Fokus Möglichkeiten der Nutzung von gesammeltem Regenwasser beleuchtet.

Zuwendungsempfänger/in: GOkultur e.V.
Projektzeitraum: Mai und Juli 2024
Förderbetrag: 2.200 Euro

Naturgartenprojekt in Gebersdorf

Die Kreisgruppe Nürnberg des Bund Naturschutz hat in Gebersdorf ein am Rhein-Main-Donau-Kanal liegendes Grundstück langfristig gepachtet. Das rd. 2.000 qm große Grundstück ist frei zugänglich und soll gemeinsam mit einer Nachbarschaftsinitiative als Naturgarten entwickelt werden. Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurden Bau- und Pflanzworkshops zu einzelnen Maßnahmen der naturnahen Umgestaltung, bei denen sich Interessierte unter fachkundiger Anleitung in das Projekt einbringen konnten. Ebenfalls unterstützt wurde das Projekt mit Mitteln aus dem Agenda 21 Budget.

Zuwendungsempfänger/in: Bund Naturschutz in Bayern / Kreisgruppe Nürnberg
Projektzeitraum: Mai - Juli 2024
Förderbetrag: 5.000 Euro

Offene Textil-Werkstätten in Eberhardshof

Auf den Flächen des ehemaligen Quelle-Heizhauses wurden im Sommer 2024 mehrere von Katrin Bergmann organisierte Workshops rund um das Thema Textilien angeboten. Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurden alle offenen Werkstatt-Formate, die von Interessierten ohne Teilnahmegebühr und auch ohne Grundkenntnisse im textilen Arbeiten genutzt werden konnten. Die angeboten Hilfestellungen zu Nähen, Sticken, Färben oder Stoffe bedrucken wurden so zahlreich in Anspruch genommen, dass das Angebot über den ursprünglich geplanten Zeitraum hinaus verlängert wurde.

Zuwendungsempfänger/in: Katrin Bergmann
Projektzeitraum: Mai - August 2024
Förderbetrag: 4.800 Euro

Anderswo Mitschwingen im GOgarten

Eingebettet in die Veranstaltungsreihe "Anderswo Mitschwingen", in deren Rahmen in den Sommermonaten zu Musikveranstaltungen in den GOgarten (Gostenhof) eingeladen wurde, hat der Verein GOkultur ein Begleitprogramm mit unterschiedlichen Mitmach-und Aktionsformaten angeboten. Gefördert über das Programm der Möglichkeitsräume wurden u.a. Workshops zu urbanem HipHop Tanz, Urban-Yodeling, T-Shirt Druck und Graffiti Art.

Zuwendungsempfänger/in: GOkultur e.V.
Projektzeitraum: Mai - September 2024
Förderbetrag: 2.800 Euro

"Die Brennnessel" - Biografiearbeit mit Frauen aus dem Stadtteil St. Leonhard

"Die Brennnessel" ist ein gemeinsames Projekt der Journalistin Ute Möller und der Künstlerin Anja Schoeller. Das Projekt sucht das Gespräch mit Frauen im Stadtteil St. Leonhard. Ausgehend von Informationen zur Heilpflanze Brennnessel konnte in gemeinsamen Gesprächsrunden das Selbstbewusstsein der teilnehmenden Frauen gestärkt werden. Genutzt für die Gespräche wurde u.a. das "Grüne Zimmer" in St. Leonhard, eine grüne Oase im Stadtteil, die auch für andere Möglichkeitsraum-Formate bereits genutzt wurde. Das Ergebnis des Projekts wird als Broschüre dokumentiert, in der die Biografien von mindestens zehn Frauen aus St. Leonhard in Texten und Fotos festgehalten sind. Ebenso vorgesehen ist eine anschließende Ausstellung in der Galerie LeonART und/oder im öffentlichen Raum.

Zuwendungsempfänger/in: Ute Möller
Projektzeitraum: Mai - Dezember 2024
Förderbetrag: 4.850 Euro

Outdoor-Sommerakademie in der Südstadt

Organisiert von der Künstlerin Jeanett Mayer hat die Outdoor-Sommerakademie auch 2024 wieder zur Teilnahme an einem bunten, über die gesamte Südstadt verteilten Mitmach-Programm zu Kunst und Kultur eingeladen. Interessierte und Neugierige konnten sich ohne Teilnahmegebühren in so unterschiedlichen Formaten wie Urban Sketching, Origami, Improvisationstheater, Mangas zeichnen oder Malen mit Acrylfarbe ausprobieren. Zusätzlich zur Förderung über das Programm der Möglichkeitsräume wurde das kreative Miteinander auch mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der 2.BMin und über das Quartiersmanagement Gibitzenhof (Verfügungsfonds der Städtebauförderung) unterstützt.

Zuwendungsempfänger/in: Jeanett Mayer
Projektzeitraum: Juni - August 2024
Förderbetrag: 5.000 Euro

SDGs go local - Bunte Wände für Nachhaltigkeit

Der Verein Bluepingu verfolgt das Ziel, in Nürnberg zu jedem der 17 SDG-Nachhaltigkeitsziele ein Street Art-/Graffitikunstwerk entstehen zu lassen. Im Sommer 2024 wurde das SDG-Ziel elf "Nachhaltige Städte und Gemeinden" an einem Trafohäuschen am Schillerplatz umgesetzt. Unter der Regie der Künstlerin Marissa Herzog haben sich viele Menschen aus der Nachbarschaft an der Wandgestaltung beteiligt. Co-gefördert wurde das Projekt mit Agenda 21 Mitteln.

Zuwendungsempfänger/in: Bluepingu e.V.
Projektzeitraum: Juli / August 2024
Förderbetrag: 5.000 Euro

Tischgespräche in der Altstadt

"Tischgespräche" ist ein partizipatives Kunstprojekt der Künstlerin Ines Schwerd, das 2024 u.a. auch in Nürnberg Station gemacht hat. Ausgestattet mit ihren Bildern, einem Tisch und Stühlen hat die Künstlerin Menschen am Weinmarkt, Trödelmarkt und Sebalder Platz miteinander ins Gespräch gebracht. Inspiriert von den Malereien der Künstlerin war der "Pop-up-Table" Ausgangspunkt für einen lebhaften Austausch zu Themen der Kunst, der Tischkultur und grundsätzlichen Fragen des gesellschaftlichen Zusammenlebens.

Zuwendungsempfänger/in: Ines Schwerd
Projektzeitraum: September 2024
Förderbetrag: 3.855 Euro

Ausblick
Im Haushaltsplanentwurf der Stadt Nürnberg für 2025 ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume erneut mit einer Mittelbereitstellung in Höhe von 50.000 Euro berücksichtigt. Eine Beschlussfassung durch den Stadtrat und die Genehmigung des Haushaltes vorausgesetzt, können damit auch 2025 wieder Möglichkeitsräume gefördert werden. Erste Anfragen liegen bereits vor.

"Möglichkeitsräume" - Soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum
Richtlinien der Stadt Nürnberg zum Förderprogramm

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Förderprogramm der Stadt Nürnberg gilt im Stadtgebiet von Nürnberg.

2. Aufgaben und Ziele der Förderung

Ziel des Programms ist die Förderung von Projekten und Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums. Gestärkt werden soll mit dem Förderprogramm insbesondere ein nachbarschaftliches Miteinander und eine partizipative Stadtgesellschaft.

3. Förderfähige Projekte und Maßnahmen

Förderfähig sind soziale, ökologische und kulturelle Projekte und Maßnahmen, die geeignet sind, attraktive Räume für die Begegnung und Interaktion von in der Nachbarschaft lebenden Menschen entstehen zu lassen. Temporäre Nutzungen und innovative Formate sind ausdrücklich im Sinn des Förderprogramms. Die geförderten Projekte und Maßnahmen müssen öffentlich zugänglich bzw. nutzbar sein.

Eine Quersubventionierung von städtischen Projekten soll nicht erfolgen.

4. Art und Umfang der Förderung

Gefördert werden können Projekte und Maßnahmen mit höchstens 90 % der für die Durchführung notwendigen Gesamtkosten sowie mit einem Betrag von maximal 5.000 EUR. Fehlende Finanzierungsanteile können von den Zuwendungsbegünstigten in Form von Eigenleistungen, weiteren Fördermitteln, Crowdfunding oder Spenden eingebracht werden.

Ausgeschlossen ist eine 100 % Förderung von Projekten und Maßnahmen allein über städtische Zuwendungen. Davon abgesehen ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich kombinierbar. Projekte und Maßnahmen, die mit anderen städtischen Mitteln gefördert werden können, sollen vorrangig auf diesem Weg gefördert werden. Ebenso gilt für Projekte und Maßnahmen in Stadterneuerungsgebieten eine bevorzugte Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung.

5. Zuwendungsverfahren

Es gilt die Zuwendungsgeschäftsanweisung der Stadt Nürnberg.

Wesentliche Rahmenbedingungen sind:

Zur Antragstellung ist das städtische Formblatt für die Gewährung einer Zuwendung zu verwenden. Die Bewilligung von Zuschüssen erfolgt durch einen förmlichen Zuwendungsbescheid, der mit Auflagen, Bedingungen und einer Befristung versehen werden kann.

Antragsberechtigt sind lokale Initiativen, Vereine oder Kulturschaffende. Der Antrag muss vor dem Beginn eines Projektes bzw. einer Maßnahme beim Stadtplanungsamt als zuständiger Bewilligungsstelle eingereicht werden. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen sind unaufgefordert vorzulegen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsstelle. Mit Projekten und Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel bzw. nach der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns begonnen werden.

Bewilligte Fördermittel werden gemäß den im Zuwendungsbescheid getroffenen Regelungen ausbezahlt. Nach dem Abschluss eines Projektes bzw. einer Maßnahme reichen die Zuwendungsbegünstigten beim Stadtplanungsamt das städtische Formular zum Verwendungsnachweis ein. Die bewilligten Fördermittel werden auf dieser Grundlage final abgerechnet. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich angefallenen Kosten geringer sind als die im Förderantrag dargestellten, werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

Eine Frist für die Einreichung von Zuwendungsanträgen besteht nicht. Mittel aus dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume werden solange bewilligt, bis das für das jeweilige Jahr zur Verfügung stehende Fördervolumen ausgeschöpft ist.

Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Auszahlung besteht nicht.

6. Pflichten, Verstöße

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Zuwendungsbescheides und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind in diesem Fall in voller Höhe zurückzuzahlen.

7. Inkrafttreten

Die Richtlinien finden ab 15.02.2021 Anwendung.

Berichtsvorlage
Stpl/047/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nachnutzung des alten Standortes der FFW Laufamholz
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2018

Anlagen:
Antrag_Nachnutzung Standort FFW Laufamholz_SPD

Bericht:

Ein aktuelles Umzugsdatum kann nicht benannt werden, das Projekt ist noch nicht in Umsetzung. Sobald sich eine Fertigstellung des neuen FWGH abzeichnet, wird im Rahmen einer Bedarfsabfrage innerhalb der Stadtverwaltung eine mögliche Nachnutzung geprüft werden. Dabei kommen vorrangig soziale und gemeinwohldienliche Aspekte zum Tragen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 11

AfS

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
26. OKT. 2018
Nr.
VI
VII
1 Zur Kts.
2 z.w.V.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

per Fax

Kopie: 2.BM

Nürnberg, 26. Oktober 2018
Karambatsos/Wojciechowski

Nachnutzung des alten Standortes der FFW Laufamholz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der letzten Stadtratssitzung am 17.10.2018 wurde unter TOP 5 ein Beschluss für das Gesamtprojekt Neubau – und Sanierungen der Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren Nürnbergs gefasst. Dieser betrifft auch das Feuerwehrhaus der FFW Laufamholz, das seinen neuen Standort in der Eslarner Straße bekommen soll.
Das jetzige Grundstück der FFW Laufamholz wird nach dem Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses leer stehen und würde somit für eine andere Bebauung frei werden.

Der im Osten gelegene Stadtteil Laufamholz hat sich in den letzten Jahren durch vielfältige Wohnbaubebauung flächenmäßig stark vergrößert und verdichtet. Für die SPD-Fraktion und die Bürger*innen im Stadtteil wäre es wichtig zu erfahren, wie dieses freiwerdende Grundstück künftig genutzt werden könnte.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet, welche Planungen es für die Nachnutzung des bisherigen Grundstückes nach dem erfolgten Umzug der FFW Laufamholz gibt. Welche sozialen oder gemeinnützigen Angebote könnten auf diesem Areal eventuell angesiedelt werden?

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Berichtsvorlage
Stpl/048/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Würdevollere Gestaltung für den Platz der Opfer des Faschismus
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 05.02.2019

Anlagen:
Antrag_Gestaltung Platz der Opfer des Faschismus

Bericht:

Der Platz der Opfer des Faschismus wurde durch die Umgestaltung des Gedenkortes durch SÖR im Jahr 2021 aufgewertet. In Ergänzung wird im Laufe des Jahres 2025 eine mit dem, Stadtarchiv abgestimmte Info-Tafel im Stil der Tafeln auf dem ehem. „Reichsparteitagsgelände“ angebracht werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

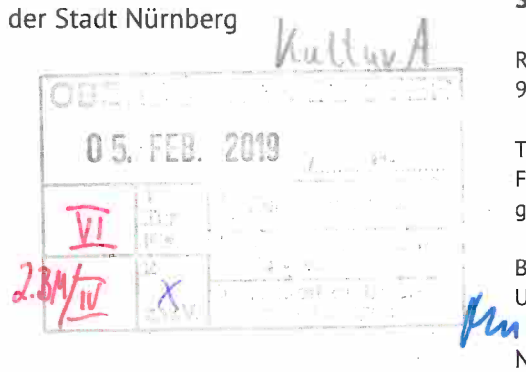
Ö 12

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

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

Nürnberg, 05.02.3019

Würdevollere Gestaltung für den Platz der Opfer des Faschismus

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

am kürzlich begangenen Holocaust-Gedenktag fand am Platz der Opfer des Faschismus eine Kundgebung zur Erinnerung an die Opfer des Nationalsozialismus statt. Sowohl die Kundgebungsteilnehmer als auch Stimmen aus der Bürgerschaft kritisieren bereits seit Längerem das lieblos und willkürlich wirkende Erscheinungsbild dieses zentralen Gedenkorts in Nürnberg.

Bereits 2015 hat sich der Beirat Bildende Kunst mit der Gestaltung des Platzes auseinandergesetzt und eine Aufwertung des Gedenkorts gefordert. Für ein würdevolleres Erscheinungsbild schlug der Beirat vor, die unmittelbare Umgebung des Gedenksteins neu zu gestalten und die Platzgrenzen zum Straßenraum stärker zu betonen. Dabei können auch Beleuchtungselemente für ein angemessenes Stimmungsbild sorgen.

Auch wurde damals festgestellt, dass der Platz zu wenig im allgemeinen Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger als Erinnerungsort verankert ist. Der Beirat regte deshalb an, eine geeignete Form zu finden, um über die Geschichte des Platzes und seine Bedeutung zu informieren sowie durch temporäre Kunst auf den Ort aufmerksam zu machen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung erarbeitet zeitnah ein Konzept, um dem Platz der Opfer des Faschismus eine würdevollere Gestaltung zu geben und über die Historie und Bedeutung des Gedenkorts zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
Stv. Fraktionsvorsitzende

578

Anmerkungen
des Beirats für Bildende Kunst aus dem Jahr 2015
zum Platz der Opfer des Faschismus

Der Platz stellt sich in einem zurückgelassenen und würdelosen Zustand dar. Die Beschaffenheit und das Erscheinungsbild gehen auf die Entstehung des Platzes als ein von den Amerikanern bestimmter „Mahnort" zurück.

Die derzeitige Wirkung des Platzes geht wahrscheinlich auch auf die fehlende Verankerung in der Bewohnerschaft zurück. Auffällig sind die „Stadtmöblierung", also die scheinbar willkürlich abgestellte Batterie von Altglascontainern der Abfallentsorgung und das ungepflegte Grün. Der „Kiesel" mit der Inschrift „den Opfern des Faschismus" wirkt abgestellt. Der Gedenkstein selbst zeigt die witterungsbedingten Verschmutzungen. Auf dem Zugang zum Gedenkstein wächst Unkraut.

Die amerikanischen Truppen haben bereits 13 Monate nach der Befreiung Nürnbergs von den Nationalsozialisten den früheren Wodanplatz als Ort für die Abhaltung von Gedenkfeiern für die Opfer des NS-Regimes festgelegt. Die Beteiligung der Stadtrepräsentanten sowie der Bevölkerung war damals gering bzw. fand nicht statt. Seit Einrichtung der Gedenkstätte gab es verschiedene Versuche, den Platz umzubenennen. Eine Verwurzelung der Gedenkstätte im öffentlichen Bewusstsein hat vermutlich bis heute nicht stattgefunden.

Die Primitivität der direkten Umgebung des Gedenksteines und der tiefere Grund für diesen Ort lassen sich ohne Kopfschütteln nicht überein bringen. Ein möglicher Zugang zu dieser Gedenkstätte wäre, den Ort historisch zu interpretieren. Die US-Militärregierung hat den Entschluss zur Einrichtung einer Gedenkstätte vor dem Hintergrund der wenige Monate zuvor erfolgten Befreiung der Konzentrationslager Hersbruck, Dachau und Flossenbürg gefasst. Das wahre Ausmaß der Unmenschlichkeit des NS-Regimes und die Funktionsweise des NS-Machtapparates lagen damals noch im Dunkeln. Diese Verbrechen gegen die Menschlichkeit sollten Gegenstand eines völkerrechtlichen Verfahrens werden, das ebenfalls in Nürnberg abgehalten wurde. Neben der juristischen Aufarbeitung bestand auch kurzfristig der dringende Bedarf einer menschlichen Anteilnahme für die Opfer der NS-Zeit. Der Gedenkort ist deshalb nicht das Ergebnis einer überlegten und historisch-fundierten Abwägung. Vielmehr entsprang er dem sehr frühzeitigen Bedürfnis, sogleich nach Befreiung Deutschlands der Opfer des NS-Regimes zu gedenken. Wäre der Gedenkort erst nach Abschluss der Kriegsverbrecherprozesse errichtet worden, würden sich seine Ausmaße und seine Gestaltung vermutlich anders darstellten. Das bescheidene und schlichte Aussehen der Gedenkstätte ist deshalb Zeugnis einer Sprachlosigkeit, die unmittelbar nach Beendigung des NS-Terrors und seiner Verbrechen bestanden haben muss.

Der Platz sollte der Opfer des Faschismus in Beziehung zum internationalen Kriegsverbrechertribunal gesetzt werden. Beide Orte stehen in unmittelbarer Beziehung zueinander. Ohne die NS-Opfer gäbe es keinen Kriegsverbrecherprozess. Sie waren der einzige Grund für das Tribunal. Die US-Militärregierung hat diese Beziehung damals gesehen, da beide Orte zu gleichen Zeit eingerichtet und geschaffen worden sind. Die Prozesse entstanden aus einem völkerrechtlichen Bedürfnis heraus. Der Gedenkstein hingegen ist Zeugnis einer Anteilnahme für das große Leid der Opfer. Der Gedenkort kann deshalb auch als innere Vorbereitung, als Einkehr im Gedenken an die Opfer interpretiert werden, bevor das große internationale Tribunal seine Arbeit aufnimmt.

Entwurf zur Umgestaltung
Platz der Opfer des Faschismus

Unabhängig davon wie es mit diesem Gedenkort weitergeht, muss ihm seine Würde zurückgegeben werden. (Der Ort muss aufgeräumt und "entmüllt" werden.) Zur Aufwertung könnten folgende Schritte andenken:

1. **Langfristiges Ziel**

   Langfristig ist unbedingt zu erreichen, dass der Platz aufgewertet wird. Das könnte durch eine angemessenere Gestaltung der unmittelbaren Umgebung des Gedenksteins oder durch eine Betonung der Platzgrenzen zum Straßenraum geschehen.

   Der zeitnahen Errichtung einer Infotafel, die den Ort, seine Historie und die Bedeutung erklärt, steht die Frage gegenüber, ob der Platz eine weitere Möblierung verträgt. Hier ist zu prüfen, ob die Infotafel und die an der Kreuzungsecke vorhandenen Schalt- und Elektrokästen zusammengefasst werden können. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass eine Liste mit den Opfergruppen nie vollständig wäre und man so eine Ausgrenzung oder sogar eine Herabsetzung einer nicht explizit erwähnten Opfergruppe riskieren würde.

   Temporäre Kunst soll auf den Ort aufmerksam machen. Diese Kunstaktionen oder Installationen sollen zum einen die Anwohner einbeziehen (partizipativ), zum anderen soll damit die Lage und Eigenheit des Ortes, an dem vor allem Autos und Straßenbahnen vorbei fahren, wahrgenommen werden.

2. **Mittelfristiges Ziel**

   Mittelfristig sollte unbedingt ein weniger dominanter Aufstellungsort für die am Platzrand nahe der Hainstraße gruppierten Wertstofftonnen gefunden werden. Weiterhin soll der Einsatz von Licht bzw. Beleuchtung für eine Aufwertung des Ortes sorgen. Um den Platz zur Straße mehr zu öffnen, sollen die drei Fahnenmasten von der Straßenseite in das Grün an den Rand zu den Bäumen hinter den Gedenkstein verlegt werden.

3. **Kurzfristiges Ziel**

   Auf alle Fälle sollte die Grünfläche um den Stein besser gepflegt werden, damit sich der Gedenkstein von der übrigen Fläche "abhebt". Kurzfristig wäre aber durch das Entfernen des Unkrauts zwischen den Pflastersteinen in unmittelbarer Nähe des Gedenksteins und regelmäßiges Rasenmähen, vielleicht nur den Grünstreifen um und zum Kiesel, ein angemesseneres Bild der Platzfläche zu erreichen.

Weiterhin sollte die Überlegung, wie man mehr Aufmerksamkeit auf den Ort lenken könnte und ihn so mehr ins Bewusstsein der Nürnberger/Anwohner rückt, diskutiert werden. Eine Möglichkeit ist das Angebot Führungen zum Platz zur Geschichte des Ortes in Beziehung zum Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände und zum Memorium Nürnberger Prozesse in der Fürther Straße anzubieten. Ebenfalls denkbar ist ein Audioguide.

DIE LINKE.
IM STADTRAT NÜRNBERG

An den
Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Kultur17

OBERBÜRGERMEISTER
04. AUG. 2021
/.....Nr. .....
1 Zur Kts.
2 z.w.V.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

04.08.2021

Antrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE

Platz der Opfer des Faschismus

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Umgestaltung des Platzes der Opfer des Faschismus durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum wurde in der Öffentlichkeit erfreut wahrgenommen.

Jedoch wandte sich u.a. die Vereinigung der Verfolgten des Naziregimes - Bund der Antifaschistinnen und Antifaschisten (VVN/BdA) an verschiedene Stadträt:innen mit dem Hinweis, dass immer noch eine Erläuterungstafel am Platz fehlt und dass parkende Autos auf der Platzseite an der Wodanstraße den Gedenkstein verdecken.

Deshalb stellen wir folgenden **Antrag**:

1. Die Verwaltung berichtet über die Möglichkeit des Aufstellens einer Informationstafel zu der besonderen Rolle Nürnbergs im Nationalsozialismus und den Nürnberger Opfergruppen. Die Verwaltung prüft dabei die Möglichkeit, einen QR-Code auf der Tafel zu integrieren, der Interessierten weitere Informationen zur Verfügung stellt.

2. Die Verwaltung erläutert die notwendigen Schritte zur Abschaffung der Parkplätze am Platz auf der Seite zur Wodanstraße, um eine freie Sicht auf den Gedenkstein der US-Administration von 1946 mit seiner Widmung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Özlem Demir | Kathrin Flach Gomez | Titus Schüller

Stadtratsgruppe DIE LINKE

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Berichtsvorlage
Stpl/050/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

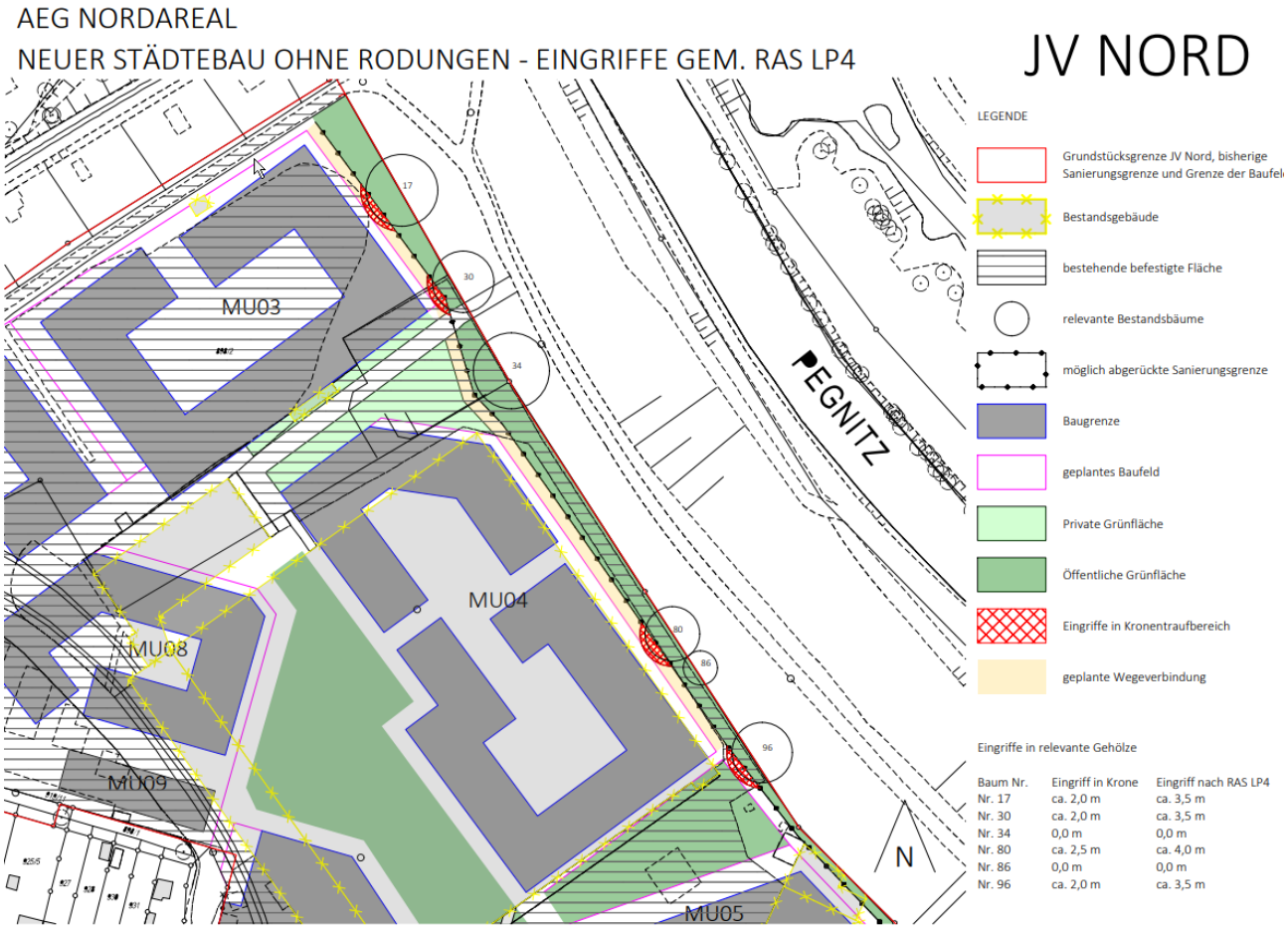
Betreff:

Pegnitz erlebbar machen - auch in Muggenhof
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.06.2019

Anlagen:
Antrag_Pegnitz erlebbar machen - Muggenhof_SPD

Bericht:

Im Zuge der Planungen für das Areal „aufAEG“ (4543 A) ist ein wichtiger Aspekt die Verknüpfung der Wohnbereiche auf dem Hochufer der Pegnitz und der teils jedoch naturschutzfachlich sehr wertvollen Uferbereiche der Pegnitz. Aus diesem Grund wurde eine anfangs geplante Brücke in den Pegnitzgrund verworfen – sie hätte zu viele wertvolle natürliche Bereich bedroht und zudem erhebliche Fragestellungen beim Hochwasserschutz ausgelöst.



Im Zuge der Behandlungen zum Bebauungsplan „aufAEG“ (AfS 07.04.2022 Ö4) ist jedoch eine gute Lösung gefunden worden, einerseits die Baumkulisse auf dem Hochufer zu stärken und andererseits die Zugänge zum Pegnitztal zu verbessern.

Die weitere Beschlussfassung zum Bebauungsplan 4543 A ist für 2025 geplant.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 13

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
19. JUNI 2019 /.....Nr.....
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
| 4 Antwort vor Absendung vorlegen
III/2.BM | 2 X z.w.V. | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
BgA/SE

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 19. Juni 2019
Brehm/Kayser/Raschke

Pegnitz erlebbar machen – auch in Muggenhof

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit vielen Jahren ist es ein großes Anliegen der SPD-Fraktion, die Pegnitz für die Nürnbergerinnen und Nürnberger zugänglicher und erlebbarer zu machen. Gerade in Zeiten des Klimawandels mit länger anhaltenden Hitzephasen nimmt die Bedeutung des Flusses mitten in der Stadt noch zu. Mit dem Zugang an der Insel Schütt, den Flussterrassen am Kontumazgarten und der Aufwertung der Uferbereiche am Wöhrder See wurden in den letzten Jahren bereits viele wichtige Schritte in diese Richtung umgesetzt. Mit der Bebauung des Augustinerhofs wird demnächst ein weiterer Zugang zur Pegnitz geschaffen. All die umgesetzten Projekte werden von den Nürnbergerinnen und Nürnbergern sehr gut angenommen und als Steigerung der Lebensqualität in der ansonsten sehr verdichteten Innenstadt wahrgenommen. Mit der nun begonnenen Planung zur Bebauung des AEG-Nordgeländes ergibt sich auch für Muggenhof die Chance, den Stadtteil näher ans Wasser zu bringen. In einem Antrag hatte die SPD-Fraktion dies bereits 2009 gefordert. Bisher ist die Pegnitz von Muggenhof kommend kaum wahrnehmbar und nicht zugänglich. Es ist zu begrüßen, dass das Planungskonzept für den neu entstehenden Stadtteil bereits großen Wert auf Grün- bzw. Freiflächen legt und diese vor allem auch im nördlichen Planungsgebiet in Richtung Pegnitz hin keilförmig öffnen will. Diese Freiflächen sollten aus Sicht der SPD-Fraktion ergänzt werden um einen Zugang zur Pegnitz, da so eine sinnvolle Vernetzung verschiedener Grünräume stattfände, welche als „Klimaoasen“ wirken können. Auch die Schaffung neuer sinnvoller und naturnaher Wegeverbindungen, wie z.B. die bereits vorgesehene Brücke über die Pegnitz in Richtung Schniegling/Westfriedhof begrüßen wir ausdrücklich, da das wichtige Naherholungsgebiet so von Muggenhof aus besser erreichbar wird. Darüber hinaus ist ein durchgängiger Fuß- und Radweg an der Südseite der Pegnitz in Muggenhof langfristig anzustreben.
Aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion ist es sinnvoll analog zu den Planungen für den neuen Stadtteil auf dem AEG-Nordareal auch die Planungen für den Zugang zur Pegnitz von Seiten Muggenhofs forciert anzugehen. Dabei soll es – wie bei solchen Projekten üblich – auch ein Verfahren der Bürgerbeteiligung geben.

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft Zugänge zur Pegnitz von Seiten Muggenhofs unter Berücksichtigung der Planungen für den neuen Stadtteil am AEG-Nordareal. Sie stellt dabei dar, wie zugleich die Freiraum- und Wegesituation verbessert werden kann, um das Naherholungsgebiet für Muggenhof besser erreichbar zu machen. Bei der Einrichtung neuer Zugänge zur Pegnitz wird ein geeignetes Bürgerbeteiligungsverfahren vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
stv. Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/051/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Ehemaliges Sportgelände an der Krugstraße
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 25.09.2019

Anlagen:
Antrag_Sportgelände an der Krugstraße_Die Grünen

Bericht:

Die 2019 begonnen Planungen zur wohnbaulichen Nutzung wurden inzwischen eingestellt.

Das Gelände zwischen Krugstraße und Christoph-Weiß-Straße blickt auf eine lange Historie als Sportanlage zurück, in Stadtkarten ist dies seit den 1950er Jahren entsprechend dargestellt. 2017 ging sie nach der Insolvenz des DJK Bayern Nürnberg e.V. teils in das Eigentum des Vereins Nürnberger Luftflotte des Prinzen Karneval e.V. über, der selbst dafür aber keine Verwendung hat. Die Nutzung der Fläche als Sportanlage nimmt seitdem stark ab: Bis 2019 wurde es noch für American Football genutzt, seit 2023 hat lediglich der Urban Golf Club e.V. Teile der Fläche angemietet, die als Disc-Golf-Anlage genutzt werden.

Aufgrund seiner früheren Nutzung und Bedeutung, Größe, Lage und Erreichbarkeit ist die Stadt Nürnberg sehr an einer Reaktivierung und Stärkung der Fläche als Sportanlage interessiert. Auch mehrere Nürnberger Sportvereine bekunden hohes Nutzungsinteresse. Die Ideen des DAV und des PostSV passen hierbei am besten zu den Vorstellungen der Stadt und weisen mögliche Kooperationen und Synergieeffekte auf.

Erste Überlegungen sahen den Bau eines umfassenden Vereins- und Kletterheims für den DAV als Mittelpunkt seiner Tätigkeit in Nürnberg mit ca. 2.000 m² überbauter Fläche sowie ca. 25.000 m³ Bauvolumen sowie von ca. 60 Wohneinheiten auf dem nördlichen Teil der Fläche vor. Aufgrund der Bedeutung der Fläche für die Umweltbelange (hier v.a. der bestehenden Kaltluftschneise) wurden die Überlegungen zu Hochbauvorhaben am Standort aber verworfen.



Für das weitere Vorgehen ist nunmehr geplant, die Ansiedlung von Freiluftsportangeboten in den Vordergrund zu stellen und die baulichen Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Der vorhandene Baumbestand muss erhalten bleiben. Die öffentliche Grünfläche, die direkt westlich angrenzt, kann dabei im Gesamtkonzept mitgedacht werden. Aktuell arbeitet die Verwaltung daran, die umweltfachlichen Rahmenbedingungen abzustimmen und zu formulieren. Anschließend wird das Gespräch mit den Sportvereinen gesucht, um mögliche Realisierungen zu eruieren.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 14

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
25. SEP. 2019 / Nr.
1 Zur Kts.
2 z.w.V.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

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

Nürnberg, 25. September 2019

Erhalt der Rasenfläche/ehemaliges Sportgelände an der Krugstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Rasenfläche zwischen Krug- und Christoph-Weiß-Straße in St. Johannis bietet aktuell viel Platz für Spekulation. Anwohner*innen haben sich an uns gewandt, da sie befürchten, dass auf dem ehemaligen Sportplatz ein Bauprojekt geplant ist, ohne dass sie vorab darüber in Kenntnis gesetzt wurden.

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

- Die Stadt berichtet, welche Bauvorhaben auf dem ehemaligen Sportgelände an der Krugstraße geplant sind und legt etwaige Pläne vor.
- Die Verwaltung erstattet Bericht, inwieweit Anwohner*innen bei abgeschlossenen Planungen noch ein Mitwirkungsrecht zugesprochen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
stv. Fraktionsvorsitzende

A. Mletzko
Achim Mletzko
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/052/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauung Eslarner Straße
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 13.02.2023

Anlagen:
Antrag_Eslarner Str_ CSU

Bericht:

Die Bebauung des Areals an der Eslarner Straße gliedert sich in zwei Teile.

- Teil 1, südlich an der Bahn, ist abschließend genehmigt und in Bau.
- Teil 2, nördlich an der Laufamholzstraße dient einerseits der Errichtung eines FWGH für die FFW Laufamholz, andererseits will die Fa. Lidl dort einen Discounter (städtebaulich integriert) errichten. Technisch ist der Standort problematisch, weil er im Wasserschutzgebiet liegt.

Das letzte Gespräch zu Lidl fand im April 2024 statt. Lidl stellte hier eine Konzeptstudie für das Areal vor. Die Studie weist eine hochverdichtete Nutzung von Lidl als Einzelhandelbetrieb, Nutzung von Flächen für die FFW und Wohnen aus. Einige Vorgaben der Stadt wurden hier noch nicht berücksichtigt. Lidl wurde zur Überarbeitung aufgefordert, dabei wurde angeraten ggfs. ein konkurrierendes Verfahren zur einer städtebaulichen Lösung auszuloben. Für diesen nördlichen Teil ist nach Vorliegen eines abgestimmten Konzepts zu beurteilen ob weiteres Planerfordernis besteht oder eine Genehmigung nach § 34 BauGB möglich ist.

Die FFW könnte auch zeitnah unabhängig von Lidl auf dem städtischen Grundstück an der Laufamholzstraße untergebracht werden. Seitens LIDL wird eine Neuordnung der Flächen angestrebt, um günstigere Grundstückszuschnitte zu erhalten.



1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 15

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AS

OBERBÜRGERMEISTER
16. FEB. 2023
/ Nr.
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
3.BM | 2 X z.w.V. | 4 Antwort zur Absendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

13.02.2023
Dr. Heimbucher

Bebauung der Eslarner Straße in Laufamholz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

an der Eslarner Straße in Laufamholz ist im Bereich des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans 4471 überwiegend auf den Flurstücken 213, 213/2 und 215 der Gemarkung Laufamholz die Errichtung eines Lidl-Marktes sowie der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Laufamholz geplant.

599

Der Standort für das neue Feuerwehrhaus ist dabei an der Eslarner Straße unmittelbar gegenüber einem Kindergarten vorgesehen, die Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge soll nach der vorliegenden Planung direkt in die Eslarner Straße und von dort in die Laufamholzstraße erfolgen.

Vonseiten der Feuerwehr wird die Positionierung des Standortes in Frage gestellt, da wegen dem gegenüberliegenden Kindergarten, dem gewerblichen Verkehrsaufkommen in der schmalen Eslarner Straße und der dadurch notwendigen Verzögerung beim Abrücken der Fahrzeuge ein erheblicher Zeitverlust eintreten kann.

Die Positionierung des neuen Feuerwehrhauses unmittelbar neben dem angrenzenden Gartencenter mit einer direkten Ausfahrt in die Laufamholzstraße wird von der Freiwilligen Feuerwehr als optimale Lösung angesehen. Der größte Teil der betroffenen Fläche an der Eslarner Straße ist als Biotop kartiert und sollte daher als Freifläche auch für den möglichen Eingriffsausgleich erhalten werden.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung prüft eine neue, flächensparende Positionierung für das Feuerwehrhaus in Laufamholz auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 215 unmittelbar neben dem Gartencenter mit einer Ausfahrt direkt in die Laufamholzstraße.
- Auf die weitere Bebauung der Wiese an der Eslarner Straße mit einem Discounter und die Versiegelung der Fläche soll verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/053/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnraum Röthenbach
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 14.02.2023

Anlagen:
Antrag_Röthenbach-Wohnraum_Grüne

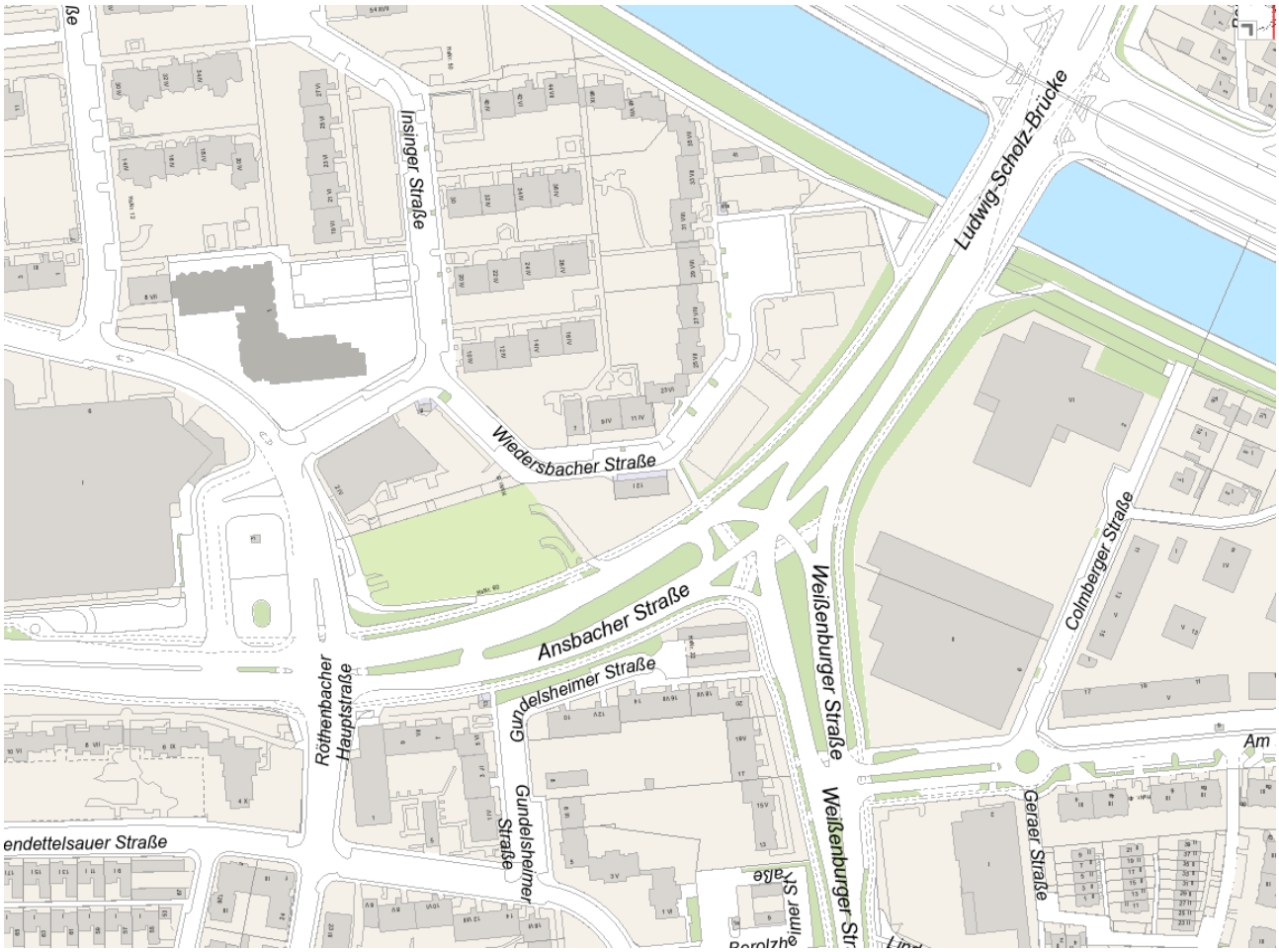
Bericht:

Zur weiteren Nutzung der Flächen rund um das ehem. P+R Parkhaus in Röthenbach wurden mit dem Nachbarn, dem swn, weiterführende Gespräche geführt. Das swn beabsichtigt, auf eigenen Flächen Wohnraum zu errichten, der durch eine Nutzung der städtischen Flächen „abgerundet“ werden könnte. Es drängt sich auf, die städtische Fläche als multifunktionales Quartiersparkhaus zu nutzen um den Parkdruck im Gebiet, der insbesondere aus einer zusätzlichen Bebauung resultieren dürfte, aufzufangen. Dabei können auch Angebote an andere Interessengruppen gemacht werden.

Ein klassisches P+R Parkhaus an dieser Stelle hat hingegen keine Zukunft, da der investive Aufwand in keinerlei Verhältnis zu verkehrlichen Nutzen steht.

Die Verwaltung wird –so nötig- zum Fortgang des Projekts im AfS berichten.

Das benachbarte Grundstück (ehem. Siemens) wurde inzwischen von der Stadt Nürnberg zur Errichtung mehrerer Berufsschulen erworben.



1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 16

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
14. FEB. 2023
/ ..... Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2 z.w.V. X	4 Antwort vor Absendung vorlegen
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

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, 14. Februar 2023

Röthenbach: Wohnraum statt Parkplätze

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Herausforderungen für die Stadt hinsichtlich bezahlbarem Wohnraums wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen – unter anderem durch die Ansiedlung der Technischen Universität. Mit der fortschreitenden Klima- und Biodiversitätskrise können Versiegelung oder Nachverdichtung jedoch nicht die Antwort sein. Stattdessen müssen wir Flächen recyceln beziehungsweise sinnvoller und effizienter nutzen. Dazu besteht nun eine optimale Möglichkeit in Röthenbach.

Das P+R-Parkhaus am U-Bahnhof Röthenbach musste wegen großer Schäden an der Bausubstanz abgerissen werden. Aufgrund fehlender Haushaltsmittel ist ein Ersatzneubau nicht absehbar – insbesondere vor dem Hintergrund, dass es Überlegungen bezüglich einer Verlängerung der U-Bahn nach Stein gibt. Nun gibt es Planungen, die bestehende Schotterfläche mit eigenem U-Bahn-Zugang brachliegen zu lassen und als Parkplatz zu deklarieren. Da in Röthenbach zahlreiche ungenutzte Parkplätze bestehen und sich die Anzahl privater PKW in Grenzen hält, ist nicht mit erheblichen Einschränkungen durch den dauerhaften Wegfall des Parkhauses zu rechnen. Zumal dieses schon seit einigen Jahren nicht mehr zur Verfügung steht und es bislang zu keinen bekannten größeren Beschwerden kam.

Daher bietet es sich an, auf dieser Fläche von etwa 4000 m² auf städtischem Grund, die über eine ideale Anbindung an U-Bahn- und Busnetz, ein großes Einkaufszentrum sowie Banken und Arztpraxen verfügt, Wohnraum zu schaffen. Zudem könnten Gewerbe- und Sportflächen sowie Grünflächen – auch unter Einbeziehung der zahlreichen ungenutzten Parkplätzen - entstehen.

604

Röthenbach bietet hier großes Potenzial, zahlreiche, vergleichsweise günstige Wohnungen in perfekt erschlossener Lage ohne Flächenversiegelung errichten zu können, weshalb wir zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden Antrag stellen:

- Die Verwaltung
  - zeigt auf, ob es bisher schon Überlegungen zur Umnutzung der beschriebenen Flächen zugunsten von Wohnraum, Gewerbe und Grün gab.
  - prüft die Möglichkeiten zur Umnutzung und zeigt mögliche Perspektiven auf.
  - berichtet, welche Auswirkungen der Wegfall des Parkhauses in den vergangenen Jahren auf die Anwohner*innen in Röthenbach sowie auf die Nutzung der U-Bahn in Röthenbach hat und entwickelt gegebenenfalls Maßnahmen zur Abmilderung bzw. Kompensation.
  - sucht das Gespräch mit dem Betreiber des Parkhauses im Röthenbach Center, um eine mögliche Teilnutzung für P+R-Zwecke zu erreichen und dessen Auslastung zu erhöhen.
  - berichtet über etwaige Bebauungspläne der Nachbargrundstücke – insbesondere das benachbarte Siemens-Gelände betreffend.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Kahl
Stadtrat

Cengiz Sahin
Stadtrat

Achim Mletzko
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/054/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nachverdichtung
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.03.2023

Anlagen:
Antrag_nachhaltige Weiterentwicklung Siedlung Süd_SPD

Bericht:

Die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, dass die Verwaltung Möglichkeiten einer zeitgemäßen und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung für den Bereich der Siedlungen Süd aufzeigt, die trotz der vielschichtigen und bekannten widersprüchlichen Interessenslagen gleichermaßen ein wichtiges Potenzial für die Innenentwicklung darstellen.

Das Stadtplanungsamt beabsichtigt die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Weiterentwicklung des Bereiches der Siedlungen Süd, welches Bebauungsvorschläge für eine Nachverdichtung unter Wahrung des grundsätzlichen Siedlungscharakters entwickelt. U.a. sollen in diesem Zusammenhang konkrete positiv formulierte Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen für Grundstückeigentümer und Bauwillige aufgezeigt werden. Der Erarbeitungsprozess soll unter Einbeziehung des Bürgervereins und der interessierten Öffentlichkeit erfolgen.

Hierzu steht das Stadtplanungsamt bereits mit dem Bürgerverein im Austausch.

Über das Ergebnis dieses Städtebaulichen Konzeptes wird im AfS berichtet werden. Die personellen Kapazitäten lassen keine sofortige Bearbeitung zu.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
23. MRZ. 2023
/.....Nr. .....
1 Zur Kts.
2 z.w.V.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 23. März 2023
Antragsteller: Härtel

Nachverdichtung behutsam gestalten

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die große Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen erhöht auch in den Siedlungen Süd den Nachverdichtungsdruck.

Es bestehen Wünsche der „Erbengeneration", bestehende Siedlungshäuser zu erweitern, durch neue, größere Gebäude zu ersetzen oder tiefe Grundstücke mit mindestens einem weiteren Gebäude in zweiter Reihe zu bebauen bzw. kleinteiligen familien- oder seniorengerechten Geschosswohnungsbau umzusetzen.

Dem steht aber auch die Erwartung vieler Siedlerinnen und Siedler gegenüber, am bestehenden Charakter der Siedlungen nichts zu verändern. Die vorhandene Wohnstruktur im Quartier mit ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung und einem hohen Gartenanteil sollte demnach erhalten bleiben.

Die bestehenden Einfamilienhausgebiete der 30er bis 70er Jahre stellen jedoch ein wichtiges Handlungsfeld für die Innenentwicklung (angemessene Dichte, Qualität in der Grünausstattung) dar, trotz der vielschichtigen und bekannten widersprüchlichen Interessenlage.

Die große Herausforderung besteht darin, einerseits die charakteristischen Strukturen und die hohe Wohnqualität, somit die Identität der Siedlungsgebiete, zu erhalten und andererseits ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung zeigt die Möglichkeiten einer zeitgemäßen und nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung für den Bereich Siedlungen Süd auf.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel dabei ist eine maßvolle, bedarfsorientierte, individuelle und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung. Diese soll sowohl die Belange der

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

dort ansässigen Bewohner berücksichtigen, als auch eine angemessene bauliche Ergänzung unter Wahrung der vorhandenen Qualität zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Elke Härtel
Stadträtin

Berichtsvorlage
Stpl/055/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Klimaschutzmaßnahmen Hitzeschutz
Antrag der ÖDP vom 19.06.2023

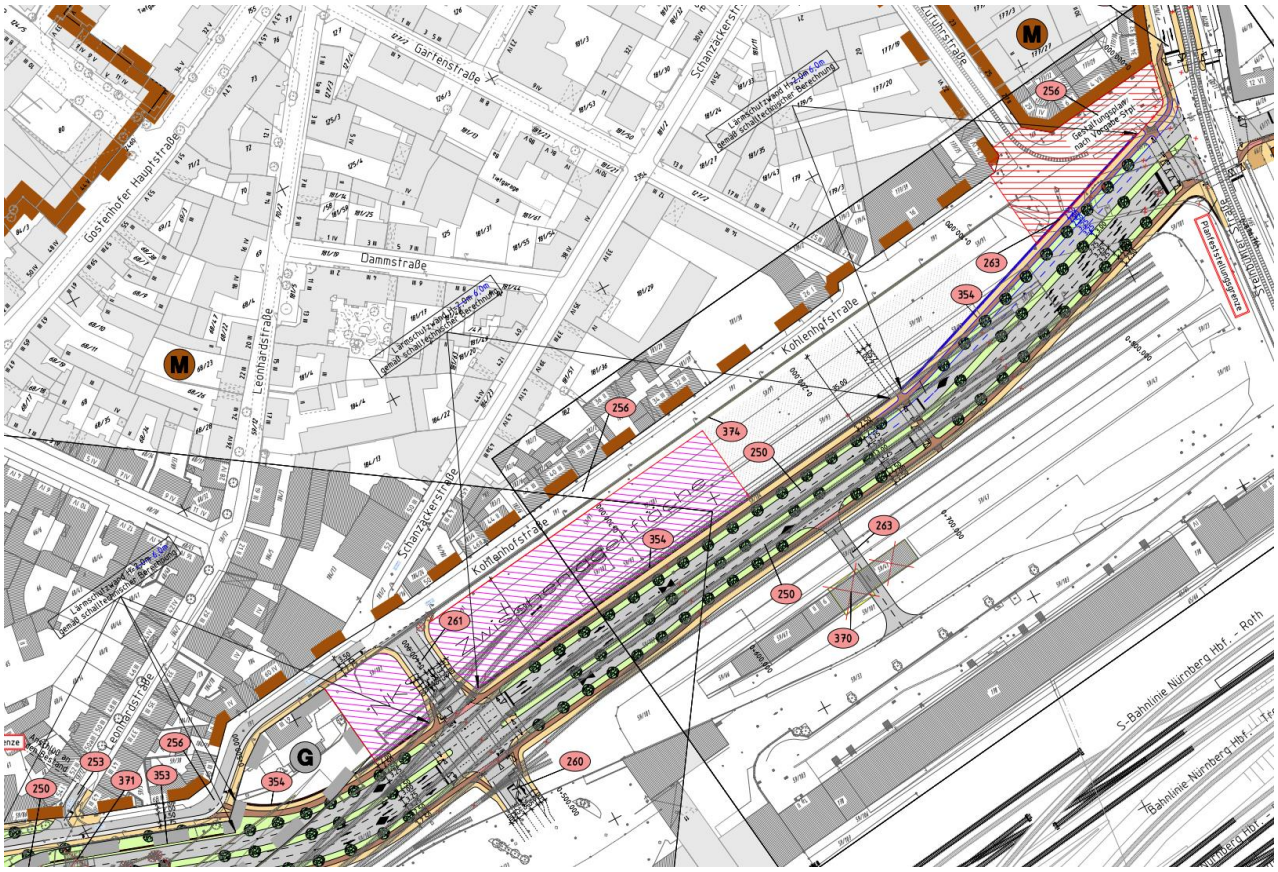
Anlagen:
Antrag_ Hitzeschutz_ödp

Bericht:

Auf dem Areal des ehem. Kohlenhofes wurden eine Vielzahl von gewerblichen bauten auf Basis des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes genehmigt. Das Gebiet ist aktuell weiterhin nach §34 BauGB zu beurteilen, der Rahmenplan (zuletzt AfS 03/2021) lenkt das Ermessen der Verwaltung.



Die Flächen stellen die letzte innenstadtnahe Reserve an gewerblichen Flächen da, die sehr hochwertig genutzt werden. Mit der gfk sowie (aktuell in Vorbereitung) zwei großen weiteren Nutzern wird der Bürostandort direkt an der Schnittstelle von S-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe zum Plärrer und mit Anschluss an das System der Bundesfernstraßen weiter an Gewicht bekommen. Die zwingenden grünordnerischen Belange werden dabei vorrangig berücksichtigt. Zu beachten ist dabei jedoch die im Rahmen des Ausbaus des Frankenschnellwegs planfestgestellte Lösung für die „neue Kohlenhofstraße“; die qualitativen Verbesserungen bei nutzbarem Grün durch den benötigen Lärmschutz enge Grenzen setzt.



1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 18

Ökologisch-Demokratische Partei
ÖDP im Nürnberger Stadtrat

ödp Stadtratsgruppe · Fünferplatz 2 · 90403 Nürnberg

UmwA am 21.06.23

OBERBÜRGERMEISTER
20. JUNI 2023
Nr.
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
III | 2 X z.w.V. | 4 Antwort zur Absendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

ÖDP Stadtratsgruppe
Inga Hager & Jan Gehrke
Fünferplatz 2
90403 Nürnberg

Hager: 01577 7397611
Gehrke: 0911 543768

inga.hager@oedp.de
jan.gehrke@oedp.de

www.oedp-nuernberg.de

ÖDP-Antrag zu TOP 1 des Umweltausschusses am 21.06.2023: Klimaschutzmaßnahmen und Hitzeschutz für die südwestliche Innenstadt

Nürnberg, 19.06.2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Klimawandel schreitet immer schneller voran, und die Prognosen hinsichtlich Hitzetagen und Tropennächten zeigen deutlich, dass Nürnberg besonders stark betroffen ist.
Aufgrund der stetig zunehmenden Zahl zusammenhängender Hitzetage und der besonders ungünstigen Prognosen für die Großstadt Nürnberg bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels wird rasches Handeln und wirkungsvolles Gegensteuern immer dringlicher.

Ganz aktuell hat der Vorsitzende der Deutschen Allianz Klimawandel u. Gesundheit Martin Herrmann bei einer Bundespressekonferenz angesichts von 4.500 Hitzetoten im vergangenen Jahr verdeutlicht: "Hitze ist für alle Menschen potentiell lebensgefährlich ..." In Reaktion darauf, und mit dem Wissen, dass Hitze insbesondere für Ältere, Kranke und Kleinkinder ein besonderes gesundheitliches Risiko bedeutet, will Bundesgesundheitsminister Karl Lauterbach nun einen Hitzeschutzplan für ganz Deutschland erarbeiten.

Nürnberg hat neben Klimafahrplänen mit Maßnahmensteckbriefen bereits einen Hitzeaktionsplan. Inzwischen ist auch die Minimierung von Versiegelung und bestmögliche Erhaltung von Freiräumen, Grünflächen sowie die Stadtbelüftung ein Top Thema in Nürnberg.

Für das Gebiet der größten Innenstadt-Entwicklungsfläche, dem Kohlenhof, wurden solche Ziele und Vorgaben jedoch nicht zur Anwendung gebracht. Nach Auflassung des früheren Hauptgüterbahnhofs wurde noch vor Erstellung des Stadtklimagutachtens und des Klimafahrplans mit Planungen am Kohlenhof begonnen, und am 23.03.2006 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 4535 Kohlenhof beschlossen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 4 BauGB bezog sich dabei nur auf den damaligen Stand (Entwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung - Stand 25.10.2005) und enthielt keinerlei Aussagen zum Klima. Diese sollten im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden.
Dies erfolgte allerdings nie, da das Verfahren längere Zeit nicht vorangetrieben wurde. Für den Masterplan wurden schließlich Umweltbelange nicht untersucht, so dass über die klimatische Situation und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Fläche selbst sowie angrenzende Siedlungsflächen keinerlei Erkenntnisse vorliegen. Die gewünschte Bebauung wurde lediglich nach stadtgestalterischen Aspekten bewertet und für passend befunden.

Ökologisch-Demokratische Partei
ÖDP im Nürnberger Stadtrat

Das im Mai 2014 fertiggestellte Stadtklimagutachten stellt den Kohlenhof sowie die angrenzenden Bereiche von Gostenhof und Tafelhof als "Siedlungsräume mit hoher bioklimatischer Belastung" dar. Die Planungshinweiskarte sieht für diese Bereiche vor: "Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils. Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen."
Weiterhin ist dem Stadtklimagutachten zu entnehmen, dass für den Luftaustausch dieses stark verdichteten Innenstadtbereiches die Kaltluftleitbahn von Osten vom Schmausenbuck her bedeutsam ist. Dort strömt Kaltluft über den Hauptbahnhof entlang der Hauptgleistrasse nach Westen in Richtung ehemaligem Güterbahnhof.

Eine nahezu vollflächige Versiegelung und eine erhebliche Zunahme der Baumasse am Kohlenhof gegenüber früher, wie sie der aktuelle Masterplan vorsieht, stellt eine immense Belastung für die angrenzenden Quartiere dar, die die Gefahren für die Gesundheit deren Bevölkerung noch über die Klimawandelfolgen hinaus zusätzlich erhöht.
Auch für tausende künftiger Beschäftigter in den bereits errichteten und noch vorgesehenen Bürogebäuden auf dem Areal ist eine Aufheizung und Hitzestau durch intensive Bebauung und hohe Baudichte eine Gesundheitsgefahr.

Angesichts der mittlerweile offensichtlich gewordenen sehr ernsten klimatischen Lage in den dicht bebauten Teilen unserer Stadt halten wir eine Bewertung geplanter Bebauung allein aufgrund ästhetischer und stadtgestalterischer Sicht nicht mehr für vertretbar. Eine Untersuchung der klimatischen Folgen und deren Auswirkungen auf angrenzende Stadtareale scheint dringend geboten, damit Nürnberg nicht zur bayerischen Hitzetoten-Metropole wird.

Daher stellen wir den Antrag:

Die Verwaltung nimmt umgehend das ruhende Bebauungsplanverfahren 4535 Kohlenhof wieder auf, um weitere Bauvorhaben auf der Grundlage einer eingehenden klimatischen Untersuchung bewerten und den stadtklimatischen Belangen sowie dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung Rechnung tragen zu können.

Mit freundlichen Grüßen,

Inga Hager
Stadträtin der ÖDP

Jan Gehrke
Stadtrat der ÖDP

Berichtsvorlage
Stpl/056/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Um- und Neugestaltung Egidienberg/-platz
hier: Antrag der Stadtratsgruppe Freie Allianz vom 25.09.2023

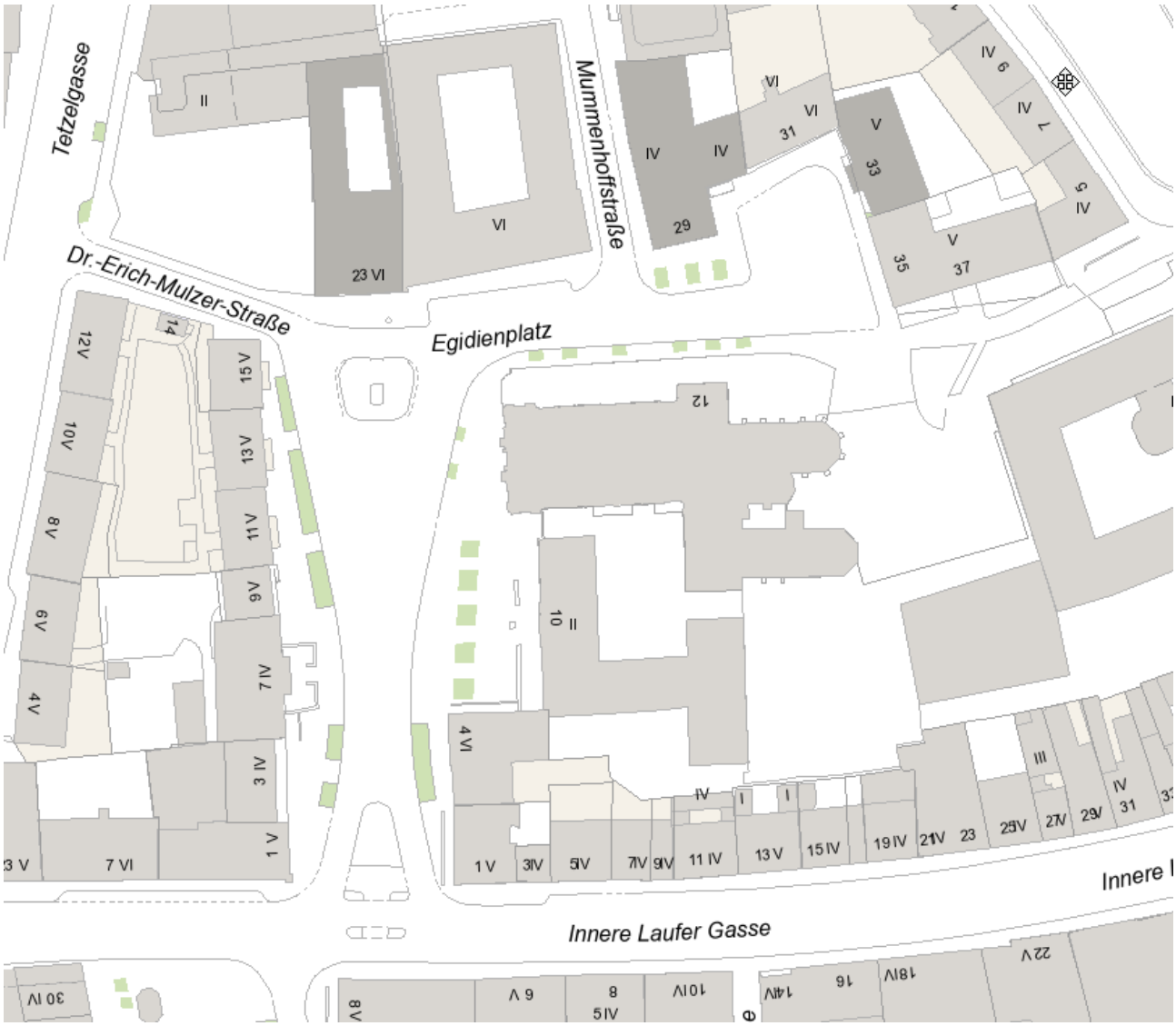
Anlagen:
Antrag_Egidienplatz_FA

Bericht:

Der Egidienberg ist ein klassischer „Bürgerplatz“ von europaweit herausragender städtebaulicher Bedeutung. Er diente schon immer eher dem Flanieren als dem Handel. Seine Nutzbarkeit wird durch die Beparkung seit den 1970er Jahren zunehmend eingeschränkt. Der Egidienberg soll im Zuge der Landesgartenschau 2030 (temporär) durch die UGS umgestaltet werden. Er ist im Ideenteil des Wettbewerbs zur Landesgartenschau, ausgelobt Oktober 2024, Jurysitzung am 31.03.2025/ 01.04.2025, ein wichtiges Impulsprojekt im Rahmen der Urbanen Gartenschau.

Die Verwaltung erwartet Synergien und Impulse für bauliche Veränderungen für eine dauerhafte Umnutzung durch die UGS.

Eine autofreie Nutzung des Platzes ist durch Managementmaßnahmen im Umfeld nicht aufzufangen.



1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Freie Allianz Nürnberg e.V.

Wählerverein im Stadtrat

Herrn OB Marcus König

Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
26. SEP. 2023
/ ..... Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2 X z.w.V.	4 Abdruck für Abschlussverfügung
		5 Abdruck z. Unterschrift vorlegen

25.09.2023

Um- und Neugestaltung Egidienberg/-platz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Egidienberg/-platz gehörte vor dem Zweiten Weltkrieg mit Pellerhaus, Schwarzem Pellerhaus, Tucherpalais und Egidienkirche zu den schönsten Teilen der Nürnberger Altstadt. Seit einigen Jahren wird verstärkt darüber diskutiert, wie das desolate Erscheinungsbild des architektonischen Kleinods von einst durch städtebauliche Maßnahmen korrigiert werden kann. Dabei geht es auch um eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Der Platz soll einerseits in seiner historischen Bedeutung erfahrbar sein, andererseits als lebendiger Stadtraum den Bürgern zurückgegeben werden – als ein Ort, der zum Verweilen einlädt und mehr als eine große Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen ist. Immerhin handelt es sich um den zweitgrößten Platz in Nürnbergs Altstadt.

Die letzte „größere" Baumaßnahme im unmittelbaren Bereich des Egidienbergs/-platzes – am Fuß des Berges wurden Müllcontainer entfernt und das Kunstwerk „Das schlafende Nashorn" platziert – liegt mehr als fünf Jahre zurück. An Aufenthaltsqualität hat der Egidienberg dadurch nicht wesentlich gewonnen. Der einstige Vorzeigeplatz mit Flaniermeile im Herzen der Stadt ist vor allem ein großer Parkplatz geblieben.

Zur Behandlung im zuständigen Ausschuss stellen wir deshalb folgenden

Antrag:

Die Verwaltung entwickelt einen Plan zur Umgestaltung des Egidienberges/-platzes. Ziel soll sein, die Aufenthaltsqualität des Platzes zu steigern und den Platz in seiner historischen Bedeutung für das Stadtbild der ehemaligen Freien Reichsstadt sichtbar zu machen.

Im Hinblick auf die Umgestaltung wird ferner berücksichtigt, dass zum einen noch im 17. Jahrhundert zwei Brunnen und eine Wasserrinne auf dem Platz vorhanden gewesen sind, zum anderen Brunnenanlagen heute ein wichtiges Element zur Abkühlung stark verdichteter Stadträume darstellen.

Stadtrat/Vorsitzender Jürgen Horst Dörfler, Dipl. Betriebswirt FH
Stadtrat Alexander Damm, Apotheker/Pharmazierat
Büro der AG: Theresienstraße 5, 90403 Nbg., Mo-Fr. 10-14 Uhr
E-Mail: juergen.doerfler@stadt.nuernberg.de

Schließlich trägt die Verwaltung dafür Sorge, dass bei einem Wegfall von Parkplätzen am Egidienberg durch effizientes Parkraummanagement im unmittelbaren Umfeld des Platzes ausreichend Ersatz geschaffen wird. In einer älter werdenden Gesellschaft bleibt der motorisierte Individualverkehr auch in dicht besiedelten Gebieten ein wichtiger Eckpfeiler. Anwohnerparkhäuser sollten deshalb innerhalb der Altstadt als Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Horst Dörfler
Stadtrat

Alexander Damm
Stadtrat

Stadtrat/Vorsitzender Jürgen Horst Dörfler, Dipl. Betriebswirt FH
Stadtrat Alexander Damm, Apotheker/Pharmazierat
Büro der AG: Theresienstraße 5, 90403 Nbg., Mo-Fr. 10-14 Uhr
E-Mail: juergen.doerfler@stadt.nuernberg.de

Berichtsvorlage
Stpl/058/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Aufwertung Gedenkorte
hier: Antrag der Linken Liste vom 17.01.2024

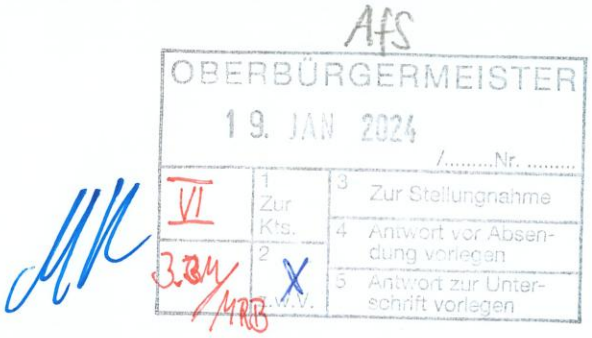
Anlagen:
Antrag_Gedenkorte_Linke Liste

Bericht:

Folgende Sachstände sind zu berichten:

- Aufwertung Denkmal „Transit“ erfolgt durch die Planungen zur Umgestaltung des Plärrers
- Platz der Opfer des Faschismus – Aufwertung ist erfolgt durch die Umgestaltung des Gedenkortes durch SÖR im Jahr 2021, siehe hierzu auch Bericht in gleicher Sitzung
  Denkmal Sinti und Roma im Frauentorgraben: hier besteht eine Schnittstelle zur UGS 2030, die Pflege erfolgt durch SÖR, eine Einbeziehung in die UGS ist angedacht.

Ö 20



LINKE LISTE
Nürnberg

StRin Marion Padua – Fünferplatz 2, 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathausplatz 1

90403 Nürnberg

StRin Marion Padua
Fünferplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0160 – 94 19 19 72
https://linke-liste-nürnberg.de
marion.padua@linke-liste-nuernberg.de

Nürnberg, 17.01.2024

Stadtratsantrag: Aufwertung von Gedenkorten bzw. Mahnmalen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vor allem aufgrund ihrer Geschichte als „Stadt der Reichsparteitage“ und als Ort des Prozesses gegen die Hauptkriegsverbrecher sollte für die Stadt Nürnberg das Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus eine herausragende Rolle spielen.

Als „Stadt der Menschenrechte“ engagiert sich Nürnberg in vielfältiger Weise. Zur Aufarbeitung der Geschichte des Hitlerfaschismus gibt es neben dem Dokumentationszentrum Reichsparteiparteitagsgelände und dem Memorium Nürnberger Prozesse weitere Gedenkorte, die an verschiedene Opfergruppen erinnern.

Leider sind einige Gedenkorte in einem schlechten Zustand. Ihre Sichtbarkeit ist gering und die Mahnmale sind für Bürger*innen häufig schwer verständlich. Nicht selten sind sie zudem mutwilligen Beschädigungen ausgesetzt.

Eine Aufwertung dieser Orte und deren bessere Integration in die Erinnerungskultur der Stadt sind dringend geboten. Um ein würdevolles Gedenken zu gewährleisten sollen die Orte sichtbarer und ansprechender gestaltet werden. Weiterhin bedarf es einer Verbesserung der inhaltlichen Information, um die Bedeutung der Gedenkorte zu vermitteln.

Die LINKE LISTE stellt daher folgenden Antrag:

Die Stadt Nürnberg wertet schrittweise folgende Gedenkorte auf:

Platz der Opfer des Faschismus,
Zwangsarbeiter*innen Mahnmal Transit (Plärrer),
Denkmal für die im NS ermordeten Sinti und Roma (Frauentorgraben).

Mit freundlichen Grüßen

M. Padua

Marion Padua
Stadträtin LINKE LISTE Nürnberg

Berichtsvorlage
Stpl/059/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bielingplatz
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 04.03.2024

Anlagen:
Antrag_Bielingplatz_Grüne

Bericht:

Mit Befassung vom 04.03.2021 wurde für Teile des Bielingplatzes eine stadträumliche Verbesserung und Entsiegelung zu Lasten von Stellplätzen eingeleitet. Die Maßnahmen sind inzwischen einschließlich Boule-Bahn durch SÖR umgesetzt. Ein weiterer Planungsschritt ist aktuell nicht in Vorbereitung, gleichwohl sich eine umfassende Lösung aufdrängt.

Ein Anstoß für die weitere Umgestaltung könnte die ausstehende Sanierung der benachbarten Kindertagesstätte „Haus für Kinder“ in der Heimerichstraße 42 und die Entwicklung der zugehörigen Brachfläche sein. Leider können zum Planungsstand des angedachten Neubaus auf der Brachfläche westlich des Bielingplatzes keine konkreten Angaben gemacht werden. Die Finanzierung und Umsetzung der geplanten sozialen und kulturellen Nutzungen, evtl. kombiniert mit Wohnen, ist nicht geklärt.



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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

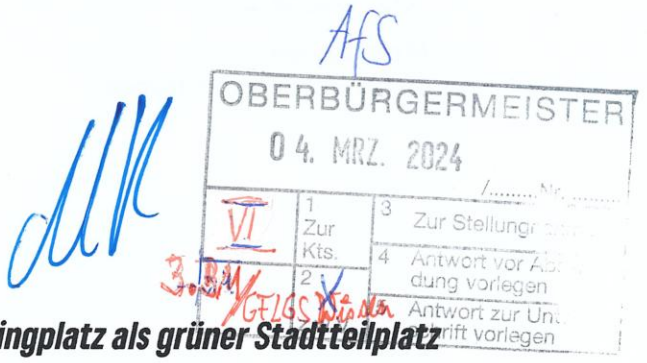
☐

☐

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, 04.03.2023

Endlich: Der Bielingplatz als grüner Stadtteilplatz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

schon seit Jahren machen sich städtische Verwaltung, Stadtgesellschaft und Stadtrat Gedanken zur Begrünung des Bielingplatzes. 2019 wurde die Umgestaltung zu einem grünen Stadtteilplatz durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats beschlossen und mehrfach bestätigt. Diese vollständige Umgestaltung des östlichen Teils des Platzes sieht u.a. viele Bäume, Ruhezonen, Grün- und Spielflächen, Stadtteilgarten sowie einen Wegfall der meisten Parkplätze vor.

Ebenso beschlossen wurde 2019 eine Zwischennutzung bis dahin mit einem Gemeinschaftsgarten, Außenmobiliar sowie Begrünung auf einem Teil der Fläche (die weitere Fläche ist noch ein Parkplatz). Die *Essbare Stadt/Blue Pingu* betreibt dort seit 2021 einen solchen Garten unter reger Beteiligung der Bürgerschaft. Diese Interimslösung kann allerdings „keine zufriedenstellende Qualität erreichen"[1], wie auch die Stadtverwaltung 2021 feststellt.

Die Gründe für einen grünen Stadtteilplatz sind vielfältig und werden von Bürgervereinen, Anwohner:innen und der Stadtratsmehrheit geteilt: Das dicht bebaute und wenig grüne Gebiet um den Bielingplatz in St. Johannis benötigt dringend eine Aufwertung für verschiedenste Nutzer:innen sowie eine Gemeinschaftsfläche wie einen Park.

Derzeit laufen zugleich die Planungen zur Urbanen Gartenschau, die Nürnberg – gerade in den Stadtteilen – langfristig begrünen soll. Daher möchten wir eine koordinierte Planung und Umsetzung sowie ein zügiges Vorgehen am Bielingplatz anregen.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:
Die Verwaltung berichtet,

- wie der aktuelle Stand zur Umgestaltung des Bielingplatzes ist, insbesondere auch zur gänzlichen, vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Entsiegelung des Platzes sowie zur weiteren Bewirtschaftung durch die *Essbare Stadt / Blue Pingu e.V.*

[1] Stadtplanungsausschuss am 21.04.2021 , TOP Ö 4: Weiteres Vorgehen Bielingplatz, Entscheidungsvorlage, S. 5.

- wie die geplante und beschlossene Gestaltung und Entsiegelung des Platzes forciert werden kann,
- inwiefern der Bielingplatz und/oder die nähere Umgebung in die Planungen zur Urbanen Gartenschau miteinbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bielmeier
Stadträtin

Marc Schüller
stellv. Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/060/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Aufenthaltsqualität Hauptmarkt
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.03.2024

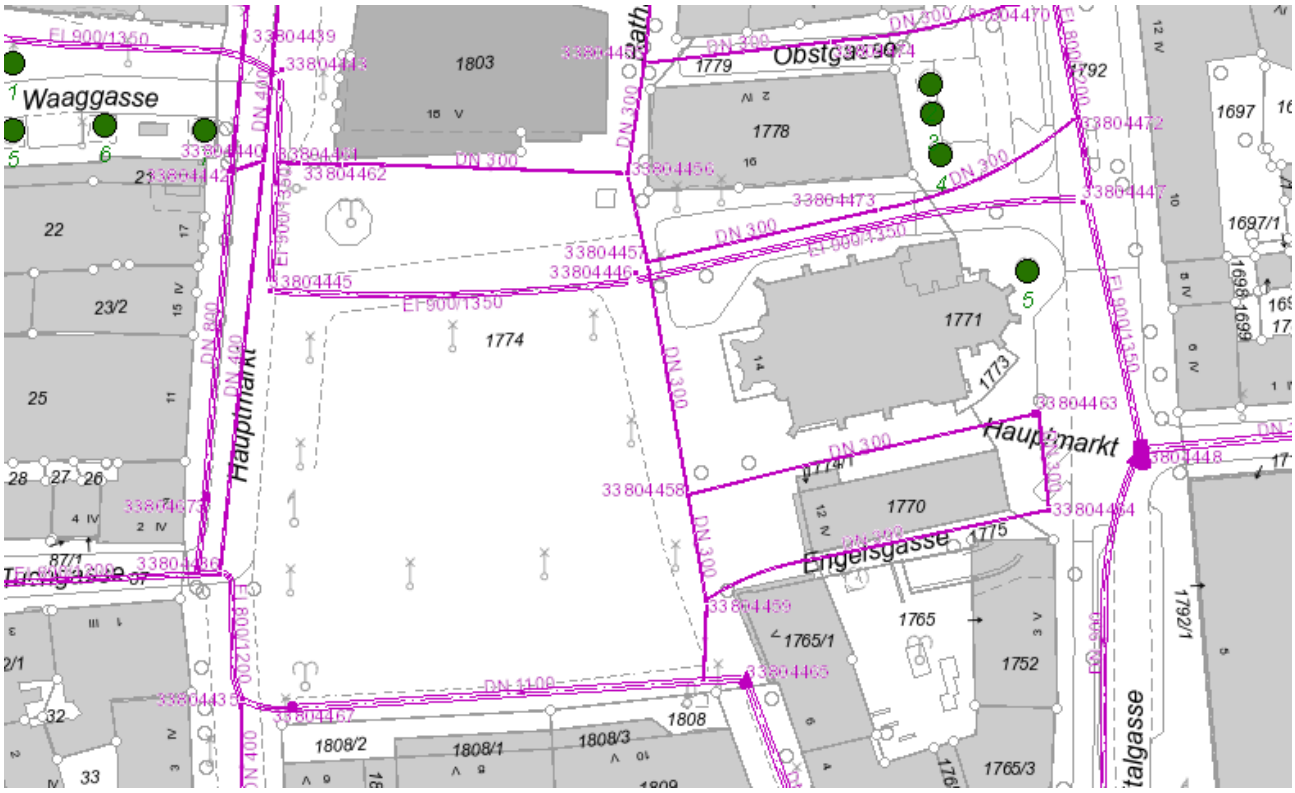
Anlagen:
Antrag_Hauptmarkt_CSU

Bericht:

Derzeit liegen die Anstrengungen der Verwaltung auf der Umsetzung der Planungen zur Umgestaltung des Obstmarktes, der durch Baumpflanzungen, Entsiegelung von Flächen und Maßnahmen zum Rückhalt und zur Versickerung von Regenwasser richtungsweisend für künftige Gestaltungen in der Innenstadt sein soll.

Die Aufwertung des Umfeldes der Frauenkirche und Einbeziehung dieses Bereiches in die Platzfläche des Obstmarktes ist zentraler Bestandteil der Umgestaltungsmaßnahme. Dabei sind nördlich und südlich der Frauenkirche an der Ostseite des Hauptmarktes Baumpflanzungen vorgesehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität durch Schattenplätze bieten und gleichzeitig zu einem verbesserten Mikroklima am Hauptmarkt beitragen werden.

Aufgrund der zentralen und historischen Bedeutung ist es erklärtes Ziel, ein einheitliches Gestaltungskonzept für den gesamten Stadtraum rund um den Hauptmarkt zu entwickeln. Einer Umsetzung von für sich isolierte Einzelmaßnahmen soll entgegengewirkt werden. Einzelne Maßnahmen an der Westseite des Hauptmarktes im Vorfeld zu realisieren, würde darüber hinaus hinsichtlich Verlegung von Sparten und Archäologie im Untergrund einen unverhältnismäßig aufwändigen Planungsprozess bedeuten. Auch für die Errichtung einer Elektro-Ladestation für Taxis besteht am Hauptmarkt keine wirtschaftlich tragbare Möglichkeit.



exemplarisch: Darstellung allein der Kanäle von SUN

Vor Fertigstellung der Umgestaltungsmaßnahme Obstmarkt ist eine Aufwertung des Hauptmarktes im Arbeitsprogramm der Verwaltung nicht umsetzbar.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
19. März 2024
.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII/BOR	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: 3.BM

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

18.03.2024
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Aufenthaltsqualität Hauptmarkt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bei den Haushaltsberatungen 2023 wurde beschlossen, dass Taxistände in Nürnberg mit Elektro-Ladestationen ausgestattet werden sollen. Hierfür bietet es sich an, die bestehenden Taxistände vom Hauptmarkt weg in das unmittelbare Umfeld des Hauptmarktes zu verlegen und dort auch die Elektro-Ladestation(en) einzurichten.

Dies würde entlang der Westseite des Hauptmarkts Raum für eine Aufwertung des Platzes schaffen. Diese könnte z.B. in einer Ausweitung des Gehwegbereiches in Kombination mit Entsiegelung und einer möglichen Begrünung bestehen.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Stadt Nürnberg verlagert in Abstimmung mit der Taxizentrale den bestehenden Taxistand vom Hauptmarkt in das direkte Umfeld und installiert dort auch mindestens eine Elektro-Ladestation.

- Entlang der Häuserzeile Hauptmarkt 9 - 15 wird eine Aufwertung des Straßenquerschnitts z.B. durch Entsiegelung und Begrünung geprüft. Die Verwaltung stellt dar, welche Möglichkeiten die Spartensituation und andere Rahmenbedingungen dort zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
Stpl/057/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
"Unsichtbaren Wohnraum" nutzen
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.06.2023

Anlagen:
Antrag_Unsichtbaren Wohnraum_SPD
Bericht
Schreiben der wbg vom 30.11.2023

Bericht:

Nürnberg ist eine Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Zur Entlastung des Wohnungsmarktes kann neben dem verstärkten Neubau von Wohnungen auch die Aktivierung von Potentialen im Wohnungsbestand beitragen.

Aufgezeigt wird, welche Möglichkeiten und Grenzen bestehen, um das auch "unsichtbar" genannte Potential im bestehenden Wohnraum stärker zu nutzen.

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:

Die Aktivierung von Potentialen im Wohnungsbestand kann zur Entlastung des angespannten Nürnberger Wohnsmarktes beitragen. Profitieren können davon alle Menschen, die wohnungssuchend sind.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **Ref.VII-SW**

☐

Ö 22.1

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
21. Juni 2023
/ ..... Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
V/VI	2 z.w.V. X	4 Antwort vor Absendung vorlegen
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 21. Juni 2023
Antragsteller: Meissner

„Unsichtbaren Wohnraum“ nutzen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Wohnraumbedarf in Nürnberg ist nach den Prognosen des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats ebenso so wie ausweislich der weiter zu steil steigenden Mieten ungebrochen hoch. Der Bedarf steigt durch demografischen Wandel wie durch Zuzug. Darüber sind sich alle Experten einig. Offensichtlich gelingt es mit dem Neubau allein nicht, diesen Bedarf angemessen zu decken.

Stadt und wbg leisten dabei seit Jahren insbesondere im Lichte der Erfordernisse des demographischen Wandels viele kleine, wertvolle Beiträge, die aber noch ergänzt werden könnten. So ist die Rückgewinnung zweckentfremdeten Wohnraums ein mühevoller, aber doch relevanter Beitrag zur Wohnraumversorgung, ebenso wie die Programme von wbg und anderen, die sowohl Umzüge von Senioren in kleinere Einheiten unterstützen als auch andere Programme der „inneren Verdichtung“ schon bestehenden Wohnraums.

Um die Wohnflächenreserven, die es auch in Nürnberg gibt, noch intensiver zu heben, drängt es sich auf, die bestehenden Programme zu ergänzen und zu erweitern sowie neue Punkte hinzuzufügen. Das sind:

1. Leerstandsmanagement, also Hilfen zur Wiedervermietung leerstehender ganzer Wohnungen, auch mit Mietgarantien und konkreter Hilfe für Kleinvermieter, die den Mietmarkt scheuen.

2. Wohnungstausch, also Hilfen beim Umzug insbesondere von Senioren aus (zu) großen Wohnungen in barrierefreie Kleinwohnungen. Dabei sollen Anreize konzipiert werden, die das Thema auch für größere Bestandshalter attraktiv machen, beispielsweise bei entsprechender Nachbelegung durch Anrechnung der frei gewordenen Altwohnungen auf Quoten aus dem BLB oder eine finanzielle „Nicht-Verschlechterungsgarantie“ für Umzugswillige.

3. Wiedergewinnung von Einliegerwohnungen, dabei sollen Eigentümer von ungenutzten Klein-, Einlieger- oder anderen integrierten Wohnungen motiviert werden, diese wieder dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen. Die nötige kleinteilige Beratung von in der Regel Einfamilienhausbesitzern soll im Rahmen beispielsweise der Energieberatung, der Denkmalberatung oder der allgemeinen städtebaulichen Beratung integriert werden.

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

4. Untervermietung, also die bereits in der durch den russischen Angriffskrieg ausgelösten Flüchtlingswelle aufgezeigten Potentiale zur Nutzung leerstehender einzelner Zimmer oder einzelner Teile von Wohnungen strukturiert nutzen und ausweiten. Dabei können durch städtische Beratung auch Modelle auf Gegenseitigkeit („Wohnen für Hilfe") aus der Grauzone geholt werden, in der sie sich heute oft befinden. Keinesfalls darf dabei die Notlage junger Wohnungssuchender ausgenutzt werden, um mangelnde Betreuungskapazitäten auszugleichen.

Die SPD Stadtratsfraktion bittet daher die Verwaltung, das „Wohnen im Bestand" in allen seinen Facetten zu stärken, die Federführung dazu in einer Dienststelle anzusiedeln und so zu koordinieren, dass möglichst viel nicht oder untergenutzter Wohnraum wieder verfügbar gemacht wird.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung legt eine Übersicht über die bereits bestehenden Instrumente in der Verwaltung und der wbg zur Intensivierung der Nutzung bestehenden Wohnraums vor und zeigt auf, mit welchen Strukturen und Maßnahmen, auch wenn diese kleinteilig sind, das weiter nötige Neubauvolumen durch Bestandsnutzung ergänzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

Beilage

Betreff:
"Unsichtbaren Wohnraum" nutzen

Bericht

1. „Unsichtbarer Wohnraum“ in Nürnberg

Um der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, setzt die Stadt Nürnberg auf Stärkung der Innenentwicklung, Neubau, Neuerschließung letzter Gebietsreserven des FNP, also Angebotsstärkung, und den geförderten Wohnungsbau, also Preisdämpfung durch Objektförderung. Anders als vor der Zinswende ist seit 2023 geförderter Wohnungsbau plötzlich für Investoren sehr attraktiv. Diese Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus wird von der Stadt so weit wie möglich genutzt, um das Defizit der vergangenen Jahre auszugleichen. 60 % der Nürnberger Bevölkerung haben rechnerisch Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Neben dem Wohnungsneubau ist natürlich die Sicherung und Nutzung bestehenden Wohnraums ein wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik.

Der Begriff „unsichtbarer Wohnraum“ bezieht sich auf i.d.R. ungenutzte Zimmer in großen Wohnungen oder ganz ungenutzte Einheiten. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsproblems ist diesem Ansatz nach die Verteilung des Wohnraums, also die pro-Kopf Wohnfläche. Grund für die sich stetig erhöhende Wohnfläche sind dabei nicht größere Wohnungen, sondern vor allem die Effekte des demografischen Wandels bei gleichzeitig sehr geringer Altersmobilität – Menschen, die mit Familie eine 800 qm Wohnung zu viert bewohnen nutzen diese im hohen Alter allein, aus 20 qm pro Kopf werden rechnerisch 80 qm pro Kopf. Im Ergebnis „schlummern“ erheblich interne „Nachverdichtungsreserven“ im Wohnungsbestand.

Der Flüchtlingszuzug aus der Ukraine hat die Potentiale des „unsichtbaren Wohnraums“ in Nürnberg gezeigt. Eine Auswertung von Referat V mit Stand Mai 2022 beziffert, dass über 6.000 ukrainische Geflüchtete privat untergekommen sind - in Wohnungen in freien Zimmern oder als sog. „Sofaschläfer“. Wer in einem Miet- oder Untermietverhältnis untergekommen ist, lässt sich nicht beziffern. Die hohe Unterbringungsquote lässt sich wahrscheinlich damit erklären, dass in Nürnberg bereits vor Kriegsbeginn eine größere ukrainische Gemeinde vor Ort war und weitere Private und Initiativen (u.a. Israelitische Kultusgemeinde) enorme Aufnahmepotentiale mobilisieren konnten. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser „ungenutzte Wohnraum“ gleichermaßen auch für andere soziale Gruppen mobilisiert werden könnte, dennoch wird deutlich, dass ungenutzter Wohnraum vorhanden ist.

2. Maßnahmen im Wohnungsbestand

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.06.2023 zielt auf verschiedene Einzelmaßnahmen zur Intensivierung der Nutzung bestehenden Wohnraums ab. Konkret angesprochen sind folgende möglichen Handlungsfelder:

2.1 Leerstandsmanagement

Im Jahr 2022 standen rund 1,4 % der Wohnungen in Nürnberg länger als 12 Monate leer (vgl. Wohnungsmarktbericht 2023). Die Zahl von über 4.000 leerstehenden Wohnungen mag vordergründig hoch erscheinen, für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Leerstandsquote von 1,4 % allerdings als deutlich zu gering zu bewerten. Die von 2 % (2021) auf 1,4 % (2022) zurückgegangene Quote hat ihre Ursache v.a. in der kriegsbedingten Zuwanderung aus der Ukraine, die auf dem Wohnungsmarkt zu einer erhöhten Aktivierung von Leerständen geführt hat.

Die im Jahr 2019 erlassene Zweckentfremdungsverbotssatzung ist das bewährte Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Ein nicht genehmigter Leerstand fällt unter das Zweckentfremdungsverbot. Zum Stichtag 31.12.2023 waren seit Inkrafttreten der Satzung 1.928 Wohneinheiten gemeldet, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden; darunter sind 490 gemeldete Leerstände.

Um leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, bietet der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für die staatliche Wohnraumförderung zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Mietwohnungen ab einer Größe von drei Wohneinheiten an. Die Förderung trägt dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten.

2.2 Wohnungstausch

Beim Wohnungstausch sollen Haushalte in zu großen und zu kleinen Wohnungen zu Tauschaktivitäten angeregt werden, damit der Wohnraum besser verteilt wird und die einzelnen Zielgruppen in für sie geeigneten Wohnungen untergebracht werden können.

Die Bereitschaft zum Wohnungstausch ist bei Seniorinnen und Senioren aufgrund der emotionalen Bindung an die eigene Wohnung und das Wohnumfeld sowie des fehlenden ökonomischen Mehrwerts erfahrungsgemäß gering ausgeprägt. In den Nürnberger Einfamilienhausquartieren liegt der Anteil der Einwohner 65+ mit 24 % über dem städtischen Durchschnitt (20 %). Fast die Hälfte der in diesen Quartieren wohnenden Menschen ist über 50 Jahre alt. Die Demografie dort ist oftmals noch durch die Generation der Erstbezieher geprägt. Die Bewohnerinnen und Bewohner bleiben i.d.R. auch im Alter in den einmal erworbenen Häusern wohnen (vgl. Wohnungsmarktbericht 2023, Kapitel 5.3 Einfamilienhausquartiere). Findet ein Generationenwechsel statt, kann im Eigentumsbereich eine staatliche Förderung zum Erwerb von Wohneigentum mit zinsvergünstigtem Darlehen und Zuschuss beim Stab Wohnen in Anspruch genommen werden. Ergänzend dazu gibt es das KfW-Förderprogramm „Jung kauft alt“, bei dem der Kauf einer Bestandsimmobilie (Altbau, mind. 30 Jahre alt) gefördert wird. Mit Zuschüssen zu den Sanierungskosten kann die Wohneigentumsbildung für junge Familien im Bestand ermöglicht werden.

Bei Tauschvorhaben, die von Kommunen koordiniert werden, sind die Zielgruppe meistens Seniorinnen und Senioren, die nach Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners bzw. der Partnerin mittlerweile in deutlich zu großen Wohnungen leben. Die Erfolge von kommunalen Tauschvorhaben sind überschaubar und es besteht oft eine große Diskrepanz zwischen den vielen Anfragen junger Familien, die ihre kleineren Wohnungen anbieten, denen wenig Angebote von Personen, die sich verkleinern wollen, gegenüberstehen. Die Miete ist in angespannten Wohnungsmärkten für barrierefreie kleine Wohnungen oft höher als die bestehende Miete der großen Wohnung. Dies erklärt sich i.d.R. aus dem Alter des Mietvertrags und des Zustands der Wohnung. Die zur Verfügung stehenden Tauschwohnungen sind zudem nicht immer barrierefrei. Für ein erfolgreiches Wohnungstauschprogramm braucht es daher zum einen finanzielle Anreize, insbesondere Umzugsprämien sowie die Mitnahme der alten Quadratmetermiete. Zum anderen sind ein Beratungsangebot und emotionale sowie organisatorische Unterstützung notwendig. In Nürnberg stehen hierfür aktuell kein Personal und keine Mittel zur Verfügung.

Das städtische „Handlungsprogramm Wohnen“ aus dem Jahr 2016 beinhaltet zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarktes, darunter auch die Idee, mit einem Umzugsmanagement den Generationswechsel im Wohnungsbestand zu befördern. Diese Maßnahme wurde bisher nicht weiterverfolgt, weil andere Maßnahmen aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts mit höherer Priorität umgesetzt wurden. So ist z.B. durch das Sonderprogramm Wohnen, die konsequente Umsetzung der Quotenregelung und die Verbesserung der Förderung in den letzten Jahren die Zahl der Wohnungen - insbesondere im geförderten Wohnungsbau - deutlich angestiegen.

Die wbg mit ihren knapp 19.000 Mietwohnungen hat ein Umzugsmanagement eingerichtet. Sie unterstützt Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen, eine barriereärmere Wohnung zu beziehen. Als Nebeneffekt werden dadurch größere Wohnungen frei. Die Mieter können hierbei einen Teil ihrer - im Vergleich zum Mietenspiegel - günstigeren Miete behalten. Die Nachfrage nach diesem Programm übersteigt das Angebot deutlich. In ihrem Beitrag zum vorliegenden Bericht (s. Beilage) stellt die wbg in Aussicht, dass das „Umzugsmanagement Plus“ in Kooperation mit der Stadt und anderen Wohnungsbaugesellschaften als übergreifendes Instrument für Umzugswillige ausgeweitet werden könnte. Des Weiteren regt die wbg die Initiierung eines Förderprojekts an (z.B. zur Kostendeckung der Umzüge), um einen verstärkten Umzug innerhalb der Bestände zu erreichen.

2.3 Wiedergewinnung von Einliegerwohnungen
Um die Eigentümerinnen und Eigentümer von ungenutzten Einliegerwohnungen zu motivieren, diese wieder dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen, wäre neben einem passenden Förderprogramm eine umfassende breitgefächerte, niedrigschwellige Beratung hilfreich. Entsprechende Ressourcen vorausgesetzt, könnten die Eigentümerinnen und Eigentümer von ungenutztem Wohnraum z.B. im Rahmen von Energieberatungen erreicht werden und mittels Flyer über Förder- und Beratungsmöglichkeiten informiert werden.

2.4 Untervermietung, Wohnen für Hilfe
Das Modell „Wohnen für Hilfe“, bei dem junge Menschen bei älteren Menschen wohnen, keine reguläre Miete zahlen, sondern im Garten oder im Haushalt helfen, ist ein auch in der Fachliteratur häufig diskutiertes Konzept. So benötigen Studierende oder Auszubildende, die in ehemaligen Kinderzimmern oder Einliegerwohnungen unterkommen, keinen ohnehin knappen Wohnheimplatz. Viele ältere Menschen empfinden ungenutzte Zimmer mitunter auch als eine Belastung. Die Referate V und VII haben in den letzten Jahren wiederholt zu dem Modell berichtet. Tenor war jeweils, dass der Aufwand für die Umsetzung nicht im Verhältnis zum Ertrag steht.

Zuletzt überprüft wurde eine möglichen Anwendbarkeit des Projekts 2023 durch den Stab Wohnen im Rahmen eines Fachaustauschs mit Kolleginnen und Kollegen aus Erlangen, Bamberg und München. In allen drei Städten wurden im Jahr 2022 max. 30 Wohnungen des Modells nachgefragt, meist von ausländischen Studierenden; 2023 waren es in München sogar nur etwa 15 Wohnungen. Die Erfahrungen aus Erlangen zeigen, dass die Nachfrage der Studierenden deutlich höher ist als die Bereitschaft von Seniorinnen oder Senioren, einen entsprechenden Wohnplatz zur Verfügung zu stellen. Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ könnte in Nürnberg nur mit zusätzlichen finanziellen Mitteln und personeller Ausstattung angeboten werden, wobei der Erfolg nach realistischer Einschätzung überschaubar bleiben dürfte.

Die wbg duldet Untervermietung, sofern die Mieter mit der Vermietung keinen Gewinn machen. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine haben zahlreiche wbg-Mieter geflüchtete Menschen oder Familien in der eigenen Wohnung aufgenommen.

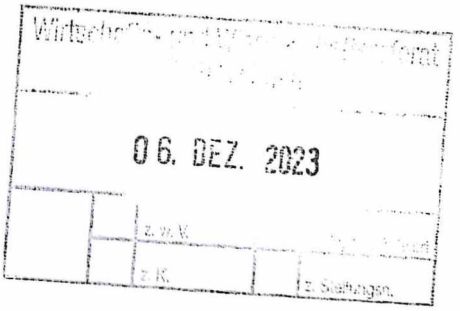
3. BauGB-Instrument "Baugebote"
Im übertragenen Sinn können auch Grundstücke, die planerisch für eine Wohnbebauung genutzt werden können, bislang aber nicht bebaut sind, als "unsichtbarer Wohnraum" verstanden werden. Wie im Stadtplanungsausschuss 2019 und 2022 berichtet, unternimmt die Stadtverwaltung einige Anstrengungen, um solche baureifen Grundstücke über das Instrument des Baugebotes einer Bebauung zuzuführen. Aufbauend auf erste Erfolge, die in einer Erprobungsphase erzielt werden konnten, ist das Baugebot inzwischen ein fester Bestandteil im Instrumentenkasten der Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen.

4. Fazit
Bei den im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion angesprochenen Ansätzen handelt es sich jeweils um Maßnahmen, die mit einem erheblichen Beratungs- und Koordinierungsaufwand verbunden

sind. Dem hohen Aufwand dürfte in den meisten Fällen ein verhältnismäßig geringer Ertrag an zusätzlich gewonnenem Wohnraum gegenüberstehen - wie auch am Beispiel des Modells „Wohnen für Hilfe“ deutlich wird. Mit den zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen der städtischen Verwaltung sind die im Antrag genannten Maßnahmen zur Intensivierung der Nutzung bestehenden Wohnraums nicht umsetzbar.

Wie der Bericht der wbg über den Einsatz von Instrumenten in der Vermietungspraxis zeigt, unterscheiden sich die Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen gegenüber der städtischen Verwaltung deutlich, was die Umsetzung angeht. Die Unterschiede reichen von Kontaktmöglichkeiten bzw. Nähe zu betroffenen Mieterhaushalten der Wohnungsunternehmen bis zur Relevanz der finanziellen Einbußen infolge suboptimaler Nutzung, die die Unternehmen in ihrer Wirtschaftlichkeit belasten und bei deren Kosten-Nutzen-Analysen entsprechend anders bewertet werden.

wbg Nürnberg Immobilien



Stadt Nürnberg
Stab Wohnen
Frau Walther
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

Ihr Zeichen:
Frau Patla
Ihre Nachricht:
23.10.2023
Ansprechpartner:

Unser Zeichen:
BM/ Brg
Datum:
30.11.2023
Faxnr.:
09 11 /
Telefon:
09 11 / 80 04 - 210
Email:
stuecker@wbg.nuernberg.de

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion Nürnberg zum Thema „Unsichtbaren Wohnraum nutzen“ - Instrumente der wbg zur Intensivierung der Nutzung bestehenden Wohnraums

Sehr geehrte Frau Walther,

grundsätzlich ist es aus unserer Sicht richtig und wichtig, gerade in einer Zeit, in der aufgrund der derzeitigen Marktbedingungen ein Neubau von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten sehr schwierig ist, zu versuchen, bestehenden Wohnraum intensiver zu nutzen. Dies kommt auch den Zielen des Klimaschutzes entgegen, da durch den Bau von neuen Wohnungen i.d.R. weitere Flächen gebraucht bzw. versiegelt, erhebliche Ressourcen und auch erhebliche infrastrukturelle Investitionen benötigt werden.

Der relativ starke Mieterschutz in Deutschland bewirkt, dass Mieter i.d.R. frei entscheiden können, wie lange und mit wie vielen Personen sie in Ihrer Wohnung wohnen möchten. Die Grenzen liegen daher i.d.R. außerhalb des Einflussbereichs des Vermieters im Haushaltseinkommen der Mieter bzw. bei der Personenanzahl in den Grenzen der Rechtsprechung. Dementsprechend liegt der größte Einfluss des Vermieters für eine intensivere Nutzung der Wohnung daher beim Beginn des Mietverhältnisses in der passenden Vermietung der Wohnung.

Andere Einflussmöglichkeiten des Vermieters sind das Setzen positiver Anreize. Ob diese dann tatsächlich wirksam werden, liegt jedoch allein im Entscheidungsbereich des Mieters.

1. Bestehende Instrumente der wbg

1.1. „Umzugsmanagement Plus“
Bereits seit mehreren Jahren hilft die wbg Senioren oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen, eine barriereärmere wbg-Wohnung zu beziehen. Als Nebeneffekt können dadurch größere Wohnungen frei werden. Die Mieter können hierbei einen Teil ihrer – im Vergleich zum MSP - günstigeren Miete behalten. Dass dies sehr gut funktioniert, sehen wir auch daran, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt.

1.2. Umzugshilfe bei Modernisierungen
Oft wird erst bei einer Mieterhöhung aufgrund einer energetischen Modernisierungsmaßnahme eine (zu) große Wohnung für alleinstehende Mieter zu teuer. Auch hier helfen wir bei der Suche nach einer passenden Ersatzwohnung und unterstützen die Menschen bei der Organisation, die sie allein i.d.R. nicht bewältigen könnten. Die größere freigewordene Wohnung kann anschließend wieder an eine passende Zielgruppe vermietet werden.

1.3. Keine Duldung von Zweckentfremdung
Wenn uns eine Zweckentfremdung von Wohnraum bekannt wird (z.B. längerfristige Vermietung über Airbnb), schreiten wir konsequent ein. Dies kann dann für den Mieter bis zum Verlust der Wohnung und anschließender Neuvermietung führen.

1.4. Großzügige Duldung von Untervermietung bei Bestandsmietern
Wenn Bestandsmieter – i.d.R. aus finanziellen Gründen – Teile ihrer Wohnung untervermieten, dulden wir dies weitestgehend. Allerdings geben wir vor, dass Mieter Wohnraum nicht teurer vermieten dürfen, als sie ihn selbst gemietet haben. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine haben zahlreiche Mieter geflüchtete Menschen oder Familien in der eigenen Wohnung aufgenommen. Dies wird von uns akzeptiert.

1.5. Ausrichtung der Wohnungsvermietung an der Haushaltsgröße
Unser Ziel ist es, Wohnungen an einen Haushalt in passender Haushaltsgröße zu vermieten. Das bedeutet, dass 3- und Mehrzimmer-Wohnungen möglichst an Familien mit Kindern vermietet werden, um damit auch eine intensivere Wohnungsbelegung zu erreichen.

1.6. Zeitnahe Wiedervermietung von Wohnungen, möglichst übergangslos
Eine intensivere Wohnnutzung kann auch über die Verringerung des Wohnungsleerstands erreicht werden. Aufgrund eigener Prozessoptimierungen und sicherlich auch verursacht durch den derzeitigen Wohnungsmarkt konnten wir sowohl den übergangslosen Wohnungswechsel – der überhaupt keine Leerstandszeiten ausweist – deutlich erhöhen als auch die Leerstandszeiten insgesamt stark verringern.

1.7. Sinnvolle Zwischennutzungen vor Umbaumaßnahmen mit Zeitmietverträgen
Wenn die Modernisierung von Wohnraum wohnungswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist und die Wohnungen umgebaut oder die Objekte abgerissen werden müssen, versuchen wir bis kurz vor Beginn der Maßnahme, gekündigten Wohnraum noch temporär mit Zeitmietverträgen zu vermieten. In diesem Zuge wurden z.B. 23 Wohnungen in der Elias-Holl-Str. 6 - 10 an geflüchtete ukrainische Familien vermietet und von der wbg begleitet.

1.8. Stetige Mietenwicklung, auch bei großen Wohnungen
Je größer die Diskrepanz zwischen der derzeitigen Miete und der Marktmiete ist, desto höher ist der sogenannte Remanenzeffekt (Verbleib in der bisherigen Wohnung, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung preislich nicht attraktiv ist). Auch unsere Mietanpassungen, die wir aufgrund stetig steigender Kosten durchführen müssen, kann die Umzugswilligkeit von Mietern befördern. Dies betrifft v.a. Mieter, die nicht (mehr) alle Zimmer der Wohnung nutzen. Allerdings gibt es zur sozialen Verträglichkeit von uns definierte Kappungsgrenzen, die über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen.

1.9. Permanente Bestandssanierung
Um die Attraktivität von bestehenden innerstädtischen Quartieren zu erhalten und zu verbessern und um Leerstände zu vermeiden, führen wir permanent Sanierungen in unseren Wohnungsbeständen durch. Hierbei entwickeln wir auf Basis der sozialen Strukturen und der bautechnischen Gebäudebestände Quartierskonzepte und -strategien, die zu einem langfristigen Lebenszyklus der Immobilien beitragen. Wir sorgen damit dafür, dass dieser Wohnraum auch für Mehrpersonenhaushalte bzw. Familien attraktiv bleibt bzw. wird und wir vermeiden den vermietungsbedingten Leerstand.

2. Zusätzliche bestehende Instrumente (Nutzung von vorhandenen Gebäuden und bereits bebauten Grundstücken)

2.1. Aufstockung von Bestandsgebäuden
Um eine weitere Versiegelung der Fläche zu vermeiden, wird bei einer Bestandsmodernisierung grundsätzlich untersucht, ob eine Aufstockung sinnvoll ist.

2.2. Ergänzende Neubauten
Zur Begrenzung der Ausdehnung der städtischen Siedlungsfläche wurden Flächen für ergänzende Neubauten ausgelotet. Diese werden sukzessive bebaut. Dies geschieht immer unter Berücksichtigung auch von sozialen und klimatischen Bedingungen.

3. Zukünftige mögliche Maßnahmen der wbg

3.1. Ausweitung „Umzugsmanagement Plus“
Aufgrund des hohen Bedarfs an Umzügen von Senioren in andere, altersgerechte Wohnung, könnten die Prozesse von „Umzugsmanagement Plus“ weiter der Nachfrage angepasst werden. In Kooperation mit der Stadt und anderen Wohnungsbaugesellschaften könnte zudem ein übergreifendes Instrument für umzugswillige Senioren geschaffen werden.

3.2. Persönliche Anlaufstelle für Mieter mit Umzugswunsch
Der Wunsch von Mietern in kleinere Wohnungen oder andere Wohnungen bei der wbg zu ziehen könnte mithilfe einer Anlaufstelle mit persönlichem Kontakt aktiv unterstützt werden und als separater Prozess neben der Wohnungssuche über ImmoScout / My Real ID angeboten werden. Dies könnte als niederschwelliges Angebot die Umzugsbereitschaft von Mietern erhöhen und auch das Freiwerden von größeren Wohnungen fördern.

3.3. Ausweitung wbg-Bonus auf alle Mieter, die in eine kleinere Wohnung umziehen
Eine Ausweitung des Bonus (Mieter behält einen Teil der – im Vergleich zum MSP - günstigeren Miete) auf alle Mieter wäre möglich.

4. Weitere mögliche Maßnahmen außerhalb des Einflussbereichs der wbg

4.1. Umzug von Bestandsmietern, „Umzugsmanagement Plus“: Förderung von Vermietern und Mietern
Durch den oft hinausgeschobenen oder sogar wegfallenden Umzug von Senioren in eine Pflegeeinrichtung können erhebliche gesellschaftliche Kosten eingespart werden. Um einen verstärkten Umzug innerhalb der Bestände zu erreichen, könnte ein Förderprogramm initiiert werden, das sowohl Mieter als auch Vermieter erreicht. Dieses sollte auch die Kosten für Umzüge berücksichtigen. Denn viele Senioren ohne ausreichende finanzielle Mittel und ohne ein gesundes soziales Netz brauchen die Unterstützung von auf Senioren spezialisierte Umzugsfirmen.

4.2. Gesetzliche Änderungen
Durch eine Anpassung des Mietrechts könnte auch einer „Fehlbelegungen“ großer Wohnungen entgegengesteuert werden. Da oft der tatsächliche Bedarf großer Wohnungen auch für Familien zeitlich begrenzt ist, wäre z.B. der Abschluss von Zeitmietverträge bei der Vermietung von großen Wohnungen an Familien oder eine Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Missverhältnis von Zimmeranzahl und Haushaltsgrößer denkbar. Allerdings dürfte dies politisch schwer umsetzbar sein.

4.3. Neue „Fehlbelegungsabgabe“ im 1. FW für große Wohnungen
Um Fehlsubventionierungen zu vermeiden, könnten minderbelegte Wohnungen des 1. Förderwegs mit einem Ausgleichsbetrag belastet werden, den die Mieter zu tragen hätten. Ob die beabsichtigte Wirkung in einem akzeptablen Verhältnis zum Verwaltungsmehraufwand steht, sollte dann jedoch mitbetrachtet werden.

4.4. Neue Förderprogramme, um nicht mehr zeitgemäße Wohnungen auf den aktuellen Stand zu bringen.
Um zu vermeiden, dass Privatvermieter nicht mehr vermieten und Wohnungen Leerstehen lassen, weil eine Sanierung sich wirtschaftlich nicht rechnet, könnte Leerstand systematisch erfasst werden, Eigentümer kontaktiert und ggf. eine Wohnungssanierung mit Fördermitteln unterstützt werden. Eine intensive kostenfreie Beratung der Eigentümer wäre hier ebenso wichtig wie ein hierfür passendes Förderprogramm. Eine alleinige Ausrichtung der Fördermittel an energetische Modernisierungsmaßnahmen führt hier vermutlich nicht zum Erfolg.

4.5. Mietgarantien und Rechtsschutz
Für die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum könnte die Stadt Nürnberg zusätzlich Mietgarantien vergeben oder bisher leerstehenden Wohnraum selbst anmieten.

4.6. Vermietungsservice für Privatvermieter
Da bei Wohnungsvermietungen i.d.R. der Vermieter den Makler beauftragt und die Maklerkosten zu bezahlen hat (Bestellerprinzip), könnte dies zur Nichtvermietung von Wohnraum führen. Zur Unterstützung gerade von älteren Privatvermietern könnte ein – für den Vermieter/ Eigentümer kostenloser – Vermietungsservice sinnvoll sein.

4.7. Förderung von Untermiete
Durch eine Förderung – auch z.B. steuerlich – könnte der Anreiz zur Untervermietung von einzelnen Räumen an Verwandte und Bekannte, Studierende und Auszubildende, Wochenendheimfahrer etc. vergrößert werden. Diese Förderung sollte v.a. für minderbelegte Ein- und Zweifamilienhäuser interessant sein. Auch hier wäre eine zentrale Vermittlungsstelle sinnvoll, ggf. ergänzt werden durch eine garantierte Miete und einen Zuschuss, falls Wohnraum erst dafür hergerichtet werden muss.

4.8. Bewerbung der Maßnahmen durch die Stadt Nürnberg
Alle Maßnahmen zur intensiveren Nutzung von Wohnraum sollten von der Stadt Nürnberg intensiv beworben werden (siehe Stadt München https://stadt.muenchen.de/infos/eu-projekt-astus.html).

Die genannten Punkte stellen die wesentlichen Vorschläge von uns dar. Viele weitere Anregungen und Praxisbeispiele enthält die Dissertation „Der unsichtbare Wohnraum“ von Daniel Fuhrhop unter https://library.oapen.org/viewer/web/viewer.html?file=/bitstream/handle/20.500.12657/74750/9783839469002.pdf?sequence=1&isAllowed=y sowie seine weiteren Publikationen.

Für weiterführende Gespräche stehen Ihnen gerne beide Unterzeichner zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Schekira

ppa.

Stücker

Berichtsvorlage
Stpl/065/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauung Ismail-Yasar-Platz
hier: Antrag der Stadtratsgruppe der ÖDP

Anlagen:
Antrag der Stadtratsgruppe der ÖDP vom 02.12.2024

Bericht:

In der Sitzung wird mündlich 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ökologisch-Demokratische Partei
ÖDP im Nürnberger Stadtrat

Ö 22.2

Stadtratsgruppe · Fünferplatz 2 · 90403 Nürnberg

Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

ÖDP Stadtratsgruppe
Inga Hager & Jan Gehrke
Fünferplatz 2
90403 Nürnberg

Hager: 01577 7397611
Gehrke: 0911 543768

inga.hager@oedp.de
jan.gehrke@oedp.de

www.oedp-nuernberg.de

Nürnberg, 2.12.2024

Dringlichkeitsantrag Bebauung Ismail-Yasar-Platz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zur Stadtratssitzung am 11. Dezember 2024 stellen wir folgenden Dringlichkeitsantrag:

1. Zur Ermöglichung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie benötigter Gemeinbedarfsflächen wird ein **Bebauungsplan** für ein geeignet umgrenztes Gebiet (Ludwigsfeld nördlich der Regensburger Straße), umfassend die Fläche zwischen der OMV-Tankstelle und der "Luise" sowie die beiden Eck-Grundstücke zwischen Scharrerstraße, Velburger Straße und Lorschstraße aufgestellt. Bis dieser vorliegt, wird eine **Veränderungssperre** beschlossen.

2. Die Stadt Nürnberg nutzt gegebenenfalls ihr **Vorkaufsrecht**, um den Bau des benötigten Hortes für die Scharrerschule anstelle des im Frühjahr geschlossenen Edeka zu ermöglichen.

3. Die Stadtverwaltung nimmt vor weiterer Planung **Kontakt zu den im Stadtteil aktiven Gruppierungen** auf, um deren Ideen und Wünsche in die Prozesse einzubinden.

Begründung:

Bei den Mitgliedern des Stadtteilarbeitskreises Gleißhammer/St. Peter/Glockenhof und des Vorstadtvereins herrscht Verwirrung über den Umgang mit dem alten Flachbau am Ismail-Yasar-Platz, einem ehemaligen Edeka-Markt. **Laut Flächennutzungsplan handelt es sich entlang der Velburger Straße bis zur Scharrerstraße um eine Grünfläche**. Beim Ortstermin wurde seitens der Planer der unerklärliche Wegeverlauf quer durch den Ismail-Yasar-Platz damit begründet, dass dieser zur künftig westlich anschließenden Grünfläche führt, die im FNP dargestellt ist.

Offenbar war jedoch in den 60er Jahren der Gemeinbedarf vorrangig, und es wurde dort ein Nahkauf genehmigt. Wir sehen das "Edeka-Grundstück" aufgrund seiner Lage und Nachbarschaft zur Scharrerschule sowie weiteren Einrichtungen als ideal für eine Kindertagesstätte bzw. Hort für die Scharrerschule an. Auch aus dem Stadtteil wurde bereits der entsprechende Wunsch vorgebracht, nachdem die Edeka-Schließung bekannt wurde.

Dieses Gelände wird nun über Immowelt zum Verkauf angeboten. Dort behauptet man: "Laut Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche für drei- oder mehrgeschossige Bauweise." Laut Makler gebe es bereits grünes Licht vom Baureferat für die Bauvoranfrage für einen Wohnblock:

https://www.immowelt.de/expose/cf9f4836-6a60-460b-9b51-218cd131b285?ln=classified_search_results&serp_view=list&search=distributionTypes%3DBuy%2CBuy_Auction%2CCompulsory_Auction%26estateTypes%3DPlot%26locations%3DAD08DE7633%26page%3D2&m=classified_search_results_classified_classified_detail

Sollte ein neues Hortgebäude direkt auf dem Schulgelände der Scharrerschule errichtet werden, müssten dafür Bäume gefällt werden, daher sollte schnellst möglich überprüft werden, ob der Hort nicht an der Stelle des ehemaligen Edeka-Gebäudes viel besser platziert wäre. Auch sollte geprüft werden, inwieweit die Fläche südlich der "Luise" (bisher "British Cars Kolb") ganz oder teilweise für eine benötigte Kindertagesstätte oder Senioreneinrichtung in Frage kommt, sowie nach Möglichkeit die dort sehr unbefriedigende und unübersichtliche Fuß- und Radverkehrssituation verbessert, beziehungsweise Verkehrsflächen neu geordnet werden.

Die Pläne zur „Aufwertung“ der Grünanlage Ismail-Yasar-Platz in einen barrierefrei zugänglichen Pocketpark stammen bereits aus dem Frühjahr 2020. Sie wurden weder mit der im Stadtteil sehr engagierten Scharrerschule, dem Stadtteilarbeitskreis, dem KidS-Arbeitskreis, dem BUND Naturschutz, noch dem Vorstadtverein besprochen. Deren Bedürfnisse liegen vor Allem darin, den Grünanteil und die Anzahl der schattenspendenden Bäume in diesem verdichteten Stadtteil zu erhöhen. Intensivere Grünpflege, einige Sitzgelegenheiten am Rande sowie Geophyten und kleinere Ergänzungen attraktiver Staudenflächen außerhalb von Baumwurzelbereichen wären dafür geeignet und ausreichend. Der in einem großen Bogen dicht an den alten Linden vorbeiführende Weg direkt innerhalb der Wurzelzone stört den bisherigen großzügigen Gesamteindruck der kleinen Wiese, den auch SÖR auf der Webseite hervorhebt, und wird schlicht als überflüssig empfunden. Unter den Randbäumen werden sowohl eine Rasen-Neuanlage als auch Strauchpflanzungen extrem kritisch gesehen, da dies völlig unnötig Schäden an den Baumwurzeln verursacht. Statt deren Beeinträchtigung wird bestmöglicher Schutz gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen,

Inga Hager
Stadträtin der ÖDP

Jan Gehrke
Stadtrat der ÖDP

Beschlussvorlage
Stpl/064/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten„
für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung zum Bebauungsplan
Begründung zum Bebauungsplan

Sachverhalt (kurz):

Am 30.12.2024 wird eine neue Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Gesetzesblatt verkündet, sie tritt am 01.01.2025 in Kraft. Durch die Novelle werden erhebliche Änderungen im kommunalen Satzungsrecht nötig, aber auch Grundfragen der Genehmigungspflicht von Vorhaben werden neu geregelt.

Diverse bisher genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen werden künftig verfahrensfrei, d.h. die Gemeinde wird nur noch mittels einer Anzeige mit zwei Wochen Vorlauf von einem Vorhaben unterrichtet. Unter diese Neuregelung fallen unter anderem auch die Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Anlagen zu Vergnügungsstätten –auch Spielhallen und Wettbüros- in bestehenden Misch- und Kerngebieten. Die formelle Verfahrensfreiheit entbindet dabei nicht von der Pflicht, materielles Recht einzuhalten - ein unzulässiges Vorhaben darf auch nicht verfahrensfrei errichtet werden.

Vor allem im Bereich des Plärrers besteht eine große Gefahr, dass leerstehende Lokale künftig als Vergnügungsstätten genutzt werden oder auch bestehende Spielhallen (in Wettbüros umgenutzt werden. Planungsrecht verhindert derartige Änderungen heute nur unzureichend oder gar nicht, bisher wurde bei eingehenden Anträgen ein entsprechendes planungsrechtliches Verfahren gestartet. Die nun von der BayBO gegebene Frist von nur zwei Wochen macht dies jedoch unmöglich. Auf Grund dessen soll der Erlass des Bebauungsplans 4674 dringlich am 19.12.2024 beschlossen und dieser anschließend umgehend im Amtsblatt bekannt gemacht werden.

Am 18.04.2024 wurde die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB vom Stadtplanungsausschuss beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Das Plangebiet, das sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer befindet, ist durch eine dichte Blockrandbebauung mit gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie gekennzeichnet. In der Bestandsaufnahme wurde eine Häufung von Spielhallen

und Wettbüros festgestellt. Insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ sowie „Frauentorgraben“ haben sich vermehrt Spielhallen und Wettbüros angesiedelt. Derartige Betriebe bedürfen einer genauen räumlichen Steuerung, da sie sich häufig funktionsbezogen und städtebaulich negativ auf ihr Umfeld auswirken können. Durch den Bebauungsplan sollen daher Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dadurch können Verdrängungspotenziale von Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der Imageverlust des Gebiets minimiert werden. Im Plangebiet befinden sich zudem neben Wohnnutzungen in den faktischen Mischgebieten mehrere schutzbedürftige Nutzungen wie Kindergärten oder Kinderhorte. Bestehende, genehmigte Nutzungen von Spielhallen und Wettbüros genießen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

Ebenfalls wurde am 18.04.2024 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein. In der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die im selben Zeitraum durchgeführt wurde, ging eine relevante Stellungnahme ein. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Stellungnahme wurde geprüft. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

Der Bebauungsplan soll daher als Satzung beschlossen werden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt tritt dieser in Kraft.

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:

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 vorgebrachte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4674 "Plärrer – Vergnügungsstätten" vom 12.03.2024. Sie erfordert keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ vom 12.03.2024 unter Hinweis auf die Begründung vom 06.12.2024 als Satzung.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“
für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 18.04.2024 wurde die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ vom Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 15 ha befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers und ist durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt. Die insgesamt hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche zusätzlich verstärkt. Die an die Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzenden Gebiete werden überwiegend gewerblich genutzt. Die Erdgeschosse sind häufig mit Einzelhandelsnutzungen, Gaststätten oder Vergnügungsstätten belegt, während die oberen Geschosse meist als Büros und in seltenen Fällen zum Wohnen genutzt werden. In ihrer Nutzungsstruktur entsprechen diese Bereiche somit einem Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Wohnanteil erhöht sich in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Blöcken insbesondere nach Süden hin. Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung entsprechen diese Teilgebiete Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO. In einer erneuten Bestandsaufnahme im Juli 2024 wurde die Gebietseinschätzung sowie der immer noch bestehende Handlungsbedarf nach dem Vergnügungsstättenkonzept bestätigt.

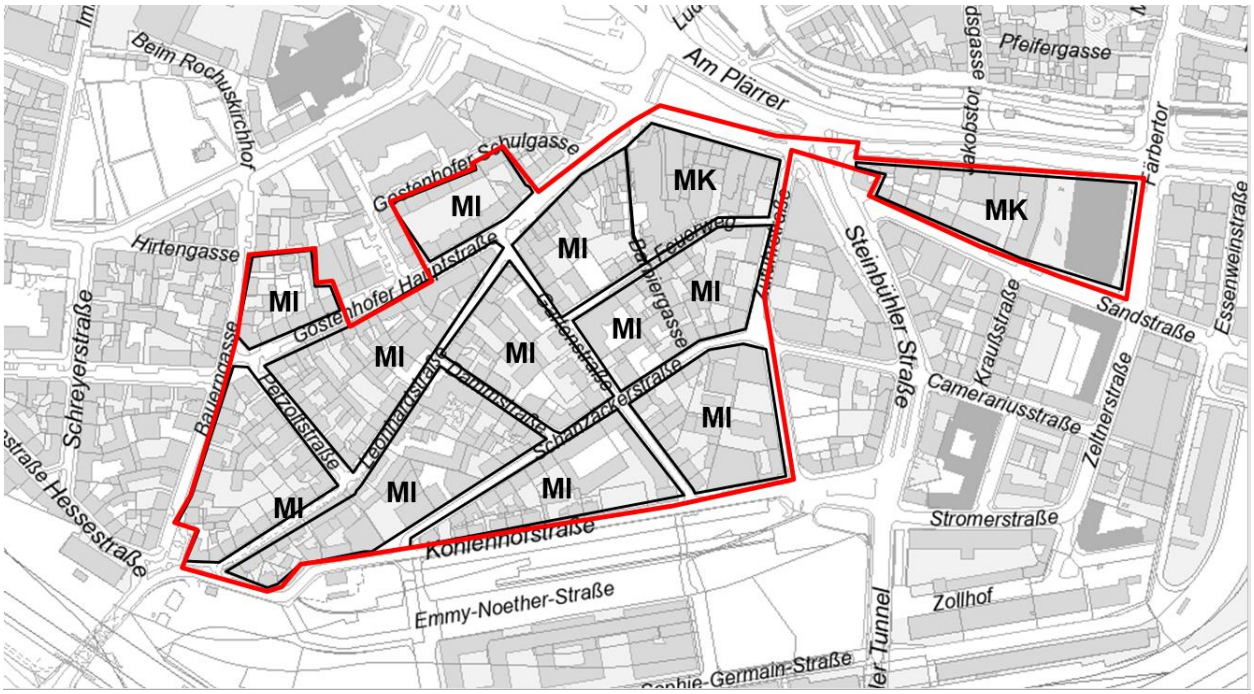


Abb. 1: Einstufung der Gebietstypen gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit §§ 2-9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zielsetzung
Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde der Bebauungsplan nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB mit Beschluss des AfS vom 18.04.2024 eingeleitet.
Der § 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht es den Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, die allein die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmten Arten von Vergnügungsstätten regeln. Voraussetzung ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) handelt. Ziel eines solchen Bebauungsplans ist es, die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen sowie die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets (hier faktisches Kerngebiet (MK) sowie faktisches Mischgebiet (MI)) zu verhindern. Dies soll die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich künftig ausschließen. Es sollen lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten getroffen werden, also eine Differenzierung zur Art der baulichen Nutzung. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden übergeleiteten Baulinienplänen im Plangebiet.

Damit werden weitere sogenannte „Trading-Down-Prozesse“ im Plangebiet verhindert, um die städtebauliche Funktion des Gebiets zu erhalten und die vulnerablen Nutzungen wie Kindertagesstätten und Wohnen im Plangebiet zu schützen. Auch der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ soll gestärkt werden.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.04.2024 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 statt; es gingen keine Stellungnahmen ein. In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die im selben Zeitraum durchgeführt wurde, ging eine relevante Stellungnahmen ein. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Stellungnahme wird zusammengefasst wiedergegeben.

<u>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)</u>
Aus Sicht der IHK als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen bestehen keine Einwände. Sie begrüße die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und ihrer Funktionen sowie den Schutz der Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die IHK würde jedoch anmerken, dass in einem gewissen Rahmen Vergnügungsstätten in „robusten“ Gebieten erlaubt bleiben sollten. Aus diesem Grund würde die IHK um genaue Prüfung des Konfliktpotenzials in einzelnen Mikrolagen im Stadtgebiet bitten.

<u>Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)</u>
Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird der Bereich am Plärrer als Gebiet mit großem Handlungsbedarf identifiziert. Nach einer Bestandsaufnahme im Sommer 2022 und einer Überprüfung durch eine Ortsbegehung im Sommer 2024 wurde dieser Handlungsbedarf bestätigt. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und den bestehenden Nutzungen bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 4674.
Der Geltungsbereich selbst, kann nicht als ein „robustes“ Gebiet bezeichnet werden.
Im erweiterten Umfeld des Plangebiets gibt es ausreichend Bereiche, in denen Ansiedlungsmöglichkeiten für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros bestehen, beispielsweise nördlich angrenzend an den Geltungsbereich. Dort findet eine baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich) statt. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne, die keine Regelungen zu Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros enthalten, da die Nutzungsart der Vergnügungsstätten als verträglich gilt. Diese Bebauungspläne in „robusten“ Gebieten sollen unverändert bleiben. Daher können Betreiber in sogenannten „robusten“ Gebieten unter Berücksichtigung von baurechtlichen Vorschriften und Gesetzen weiterhin eine Spielhalle oder ein Wettbüro eröffnen.

Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden beteiligt.
Nach Erlass der Satzung wird dies im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ dient der Verhinderung weiterer sogenannter „Trading-Down-Prozesse“ im Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse. Somit wird der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“ und der vulnerablen Nutzungen im gesamten Plangebiet sowie der Wohnstandorte in den faktischen Mischgebieten gewährleistet.

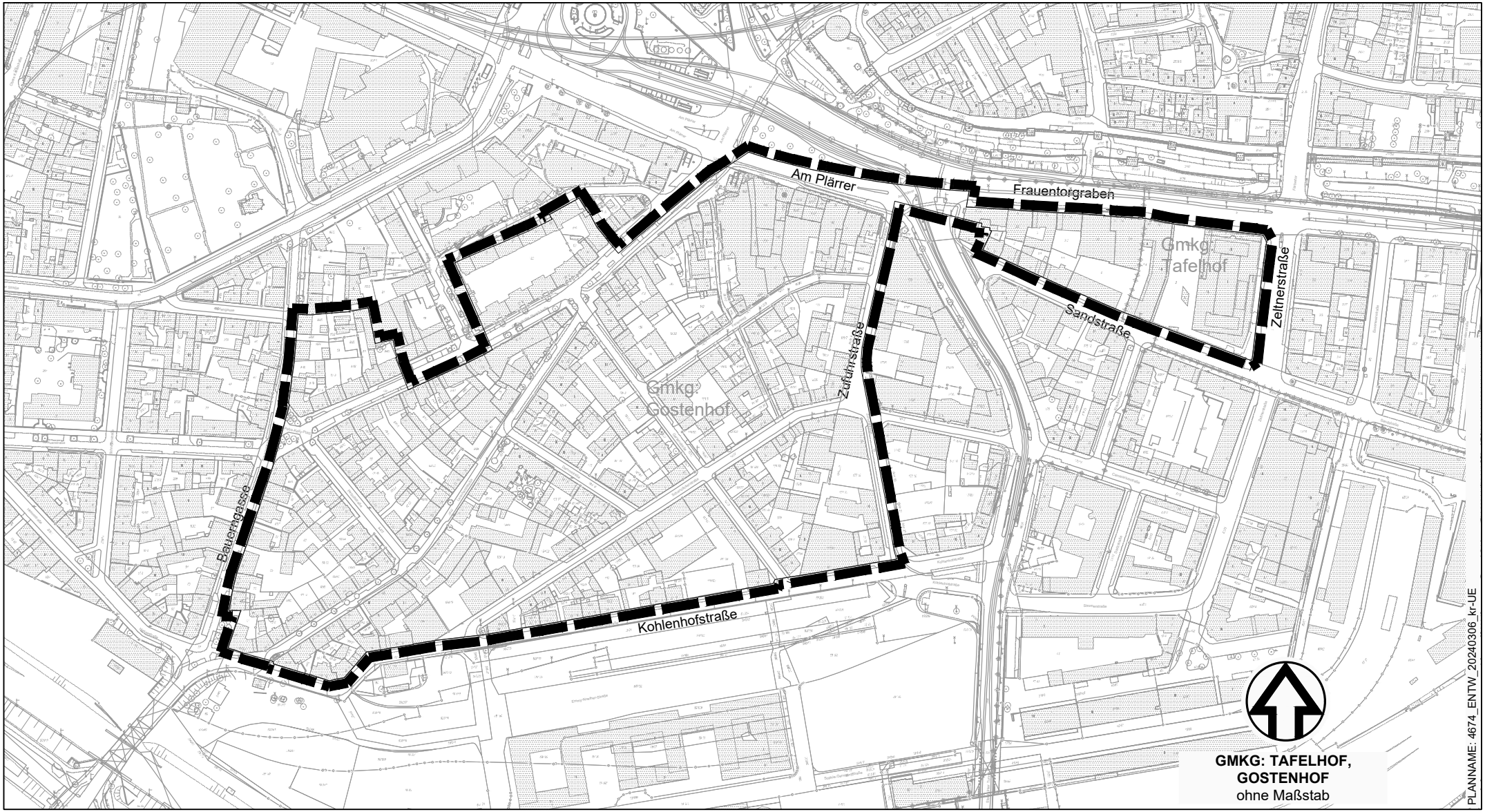
Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ soll gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4674 "PLÄRRER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN"

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

NÜRNBERG

Ö 22.3



GMKG: TAFELHOF, GOSTENHOF
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4674 „PLÄRRER - VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom auf Grund von

§§ 9 Abs. 2b, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4674

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

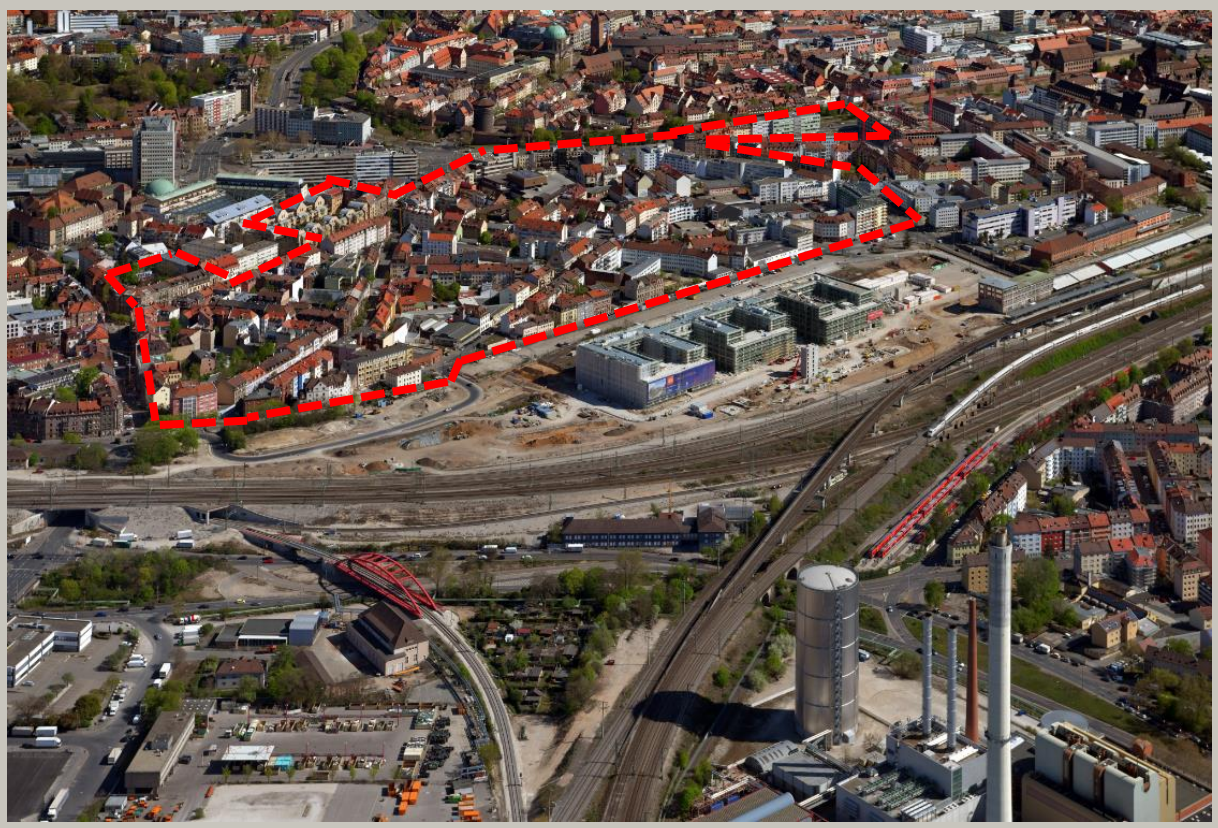
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4674

„PLÄRRER – VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

Stand: Dezember 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4674
„PLÄRRER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 13

I.4. PLANUNGSKONZEPT 15

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 16

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 16

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 16

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 16

I.4.5. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 16

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 17

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 17

I.6. BETEILIGUNGEN 17

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 17

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 18

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 18

I.8. KOSTEN 19

II. QUELLENANGABEN

Fachgutachten

Vergnügungsstättenkonzept: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), Langfassung; vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015

Einzelhandelskonzept: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), vom 12.12.2012

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 03 Tafelhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom Dezember 2023

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom Dezember 2023

Nutzungen im Erdgeschoss: Bestandsaufnahme vom 1.Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

Nutzungen in den Obergeschossen: Bestandsaufnahme vom 1. Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt, direkt am Fürther Tor. Der Verkehrsknotenpunkt Plärrer war schon früher ein viel genutzter Platz im städtischen Gefüge und wird heute insbesondere als Verkehrsknoten, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV), als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als Umsteigepunkt zwischen U-Bahn, Straßenbahn und Bus, genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ liegt der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der als C-Zentrum eine wichtige Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung einnimmt (vgl. Einzelhandelskonzept, Kurzfassung S. 19ff.). Das Gebiet um den Plärrer ist dadurch in den Bereichen, die dem Plärrer zugewandt sind, ein stark frequentierter Bereich der Stadt. Entlang der Hauptverkehrsachse befinden sich einige Spielhallen und Wettbüros. Dieser Bereich entspricht in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der vom Plärrer abgewandte Teil des Geltungsbereichs ist vor allem durch eine gemischte Nutzung (MI gemäß § 6 BauNVO) geprägt. Das Gebiet ist mit einer Blockrandbebauung dicht bebaut, wobei die Innenhöfe zusätzlich überbebaut sind.

Aktuell wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen beurteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs haben sich vermehrt Spielhallen und Wettbüros angesiedelt. Durch den Bebauungsplan soll eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

§ 9 Abs. 2b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, in denen allein die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird. Voraussetzung ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) handelt. Ziel eines solchen Bebauungsplans ist es, die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern.

Grundlage für das planerische Ziel, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen ist das am 26.10.2016 im Stadtrat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann u.a. angewandt werden, wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB enthält.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind, dass die geplanten Vorhaben weder nach Bundesrecht noch nach Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen, keine Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Im Fall das Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ besteht keine Beeinträchtigung der genannten Punkte, weshalb der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Plangebiet ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer deutlich geworden.
Am 26.10.2016 wurde durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg ein Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt die Grundlage zur konzeptionellen räumlichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept definiert Bereiche im Stadtgebiet, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gebietsverträglich ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten außerhalb dieser Verträglichkeitsbereiche führt zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten. Kommt es dennoch zu einer gehäuften Ansiedlung außerhalb der definierten Verträglichkeitsbereiche, entsteht für die Stadt Handlungsbedarf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ zählt laut dem Vergnügungsstättenkonzept nicht zu einem Gebiet der Stadt Nürnberg, in dem eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als verträglich eingestuft werden kann.

Im Plangebiet wurde sowohl im Rahmen der Bestandaufnahmen für das Vergnügungsstättenkonzept, als auch bei einer erneuten Bestandsaufnahme im Sommer 2022 sowie in der Überprüfung im Sommer 2024 eine sich negativ auf das Gebiet auswirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Durch eine Häufung dieser Nutzungen kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber diesen Nutzungen führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht.
Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen in Mischgebieten anzunehmen. Zudem ist die Nähe derartiger Betriebe zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie kirchlichen bzw. religiösen Einrichtungen kritisch zu bewerten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ sollen daher entsprechende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden: es werden bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, konkret in diesem Fall Spielhallen und Wettbüros, als nicht zulässig festgesetzt.

Planungsziel ist es, die Struktur des bestehenden Gewerbes und Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich „Plärrer“ und in den Mischgebieten, sowie die vorhandene Wohnnutzung im faktischen Mischgebiet und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowohl im faktischen Mischgebiet, als auch im faktischen Kerngebiet zu schützen. So sollen die Funktionen im Sinne der Stadt der kurzen Wege langfristig gesichert werden. Weiterhin soll eine Beeinträchtigung des wichtigen Stadteingangs im Bereich der ÖPNV-Haltestellen vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge soll geschützt und einer weiteren Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen durch den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegengewirkt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ umfasst das Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse. Das Plangebiet befindet sich südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer und grenzt an die Altstadt an. Auf der nördlichen Seite des Plärrers und des Frauentorgrabens verlaufen der Graben und die Stadtmauer, die die Nürnberger Altstadt begrenzen. Das Plangebiet gehört zu den Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof, die durch Wohn- und Mischnutzungen in einer gründerzeitlichen Blockrandstruktur geprägt sind. Südlich der Kohlenhofstraße, außerhalb des Plangebiets, entsteht derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Nürnberger Hauptgüterbahnhofs ein neues Büroquartier.

Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, bis auf kleinere Baulücken, mit einer gemischten Nutzung abschließend bebaut. Die Bebauungsstruktur entspricht einer Blockrandbebauung mit insgesamt 13 Baublöcken. Die hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche verstärkt. Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und zum Verkehrsknotenpunkt Plärrer eine besondere Lagegunst auf.

Die Bereiche, die direkt an die Straßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzen, entsprechen in ihrer Nutzungsstruktur einem faktischen Kerngebiet entsprechend § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur (vgl. § 7 BauNVO). Die Erdgeschosse dieser Gebäude sind meist mit einer Nutzung für Einzelhandel oder Gastronomie, teilweise als Vergnügungsstätte belegt. Die oberen Geschossen werden meist als Büro oder in seltenen Fällen auch zum Wohnen genutzt. Auffällig ist die Häufung von Spielhallen entlang der Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“. Meist befinden sich die Spielhallen in ehemaligen Ladenlokalen. Die großen Schaufenster sind verklebt oder abgedunkelt, sodass von außen keine Einsehbarkeit möglich ist. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen kein gewünschtes Erscheinungsbild an diesem Ort.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ befinden sich derzeit (Stand Juli 2024) sechs genehmigte Spielhallen und zwei nicht genehmigte Wettbüros mit den Adressen:

- Frauentorgraben 71 Erdgeschossnutzung (zwei Spielhallen)
- Am Plärrer 7 Erdgeschossnutzung (Spielhalle)
- Am Plärrer 11 Erdgeschossnutzung (zwei Spielhallen)
- Gostenhofner Hauptstraße 43 Erdgeschossnutzung (Spielhalle im faktischen Mischgebiet)
- Am Plärrer 9 Erdgeschossnutzung (nicht genehmigtes Wettbüro)
- Frauentorgraben 61, Erdgeschossnutzung (nicht genehmigtes Wettbüro)

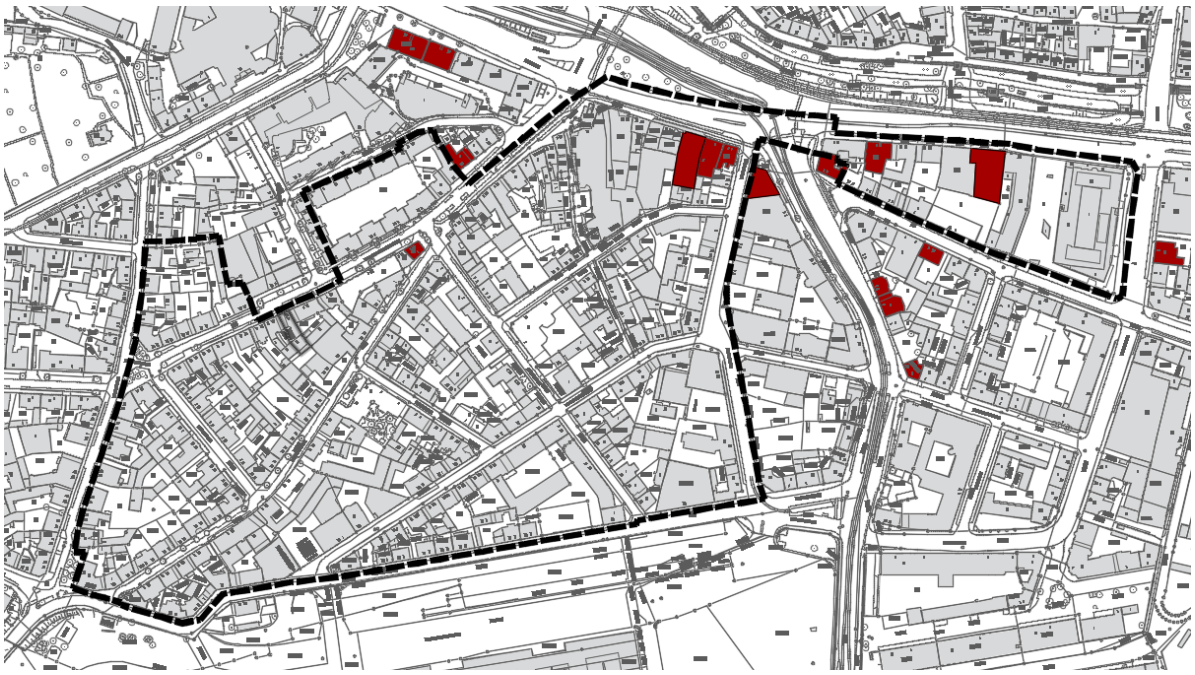


Abbildung 1: Spielhallen und Wettbüros (rot) im und um dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (schwarz) (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich noch sechs weitere Spielhallen und zwei Wettbüros.
Die Blöcke, die abseits der Hauptverkehrsstraße liegen, entsprechen in ihren Nutzungen einem faktischen Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Entlang der Gostenhofer Hauptstraße finden sich viele Einzelhandelsangebote und Gastronomiebetriebe sowie Wohnen. Darüber hinaus befinden sich in der Gostenhofer Hauptstraße verschiedene durch die Heilsarmee betriebene Einrichtungen sozialer Zweckbestimmung: Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen, Angebote zur Suchtprävention und andere Beratungsangebote. In den anderen Straßen gibt es neben dem Wohnen häufig auch die Nutzung durch kleine, nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten), kleinere Läden, Gastgewerbe, Arztpraxen und Büronutzungen. Somit ergibt sich auch hier eine Mischnutzung, in der zu Teilen das Wohnen überwiegt, man es aber in der Gesamtbetrachtung gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet zuordnen kann.

Um eine Aufwertung des Gebiets am und um den Plärrer umzusetzen, soll (unabhängig des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“) unter anderem der oberirdische Bereich der ÖPNV-Haltestellen künftig umgestaltet und stärker begrünt werden.

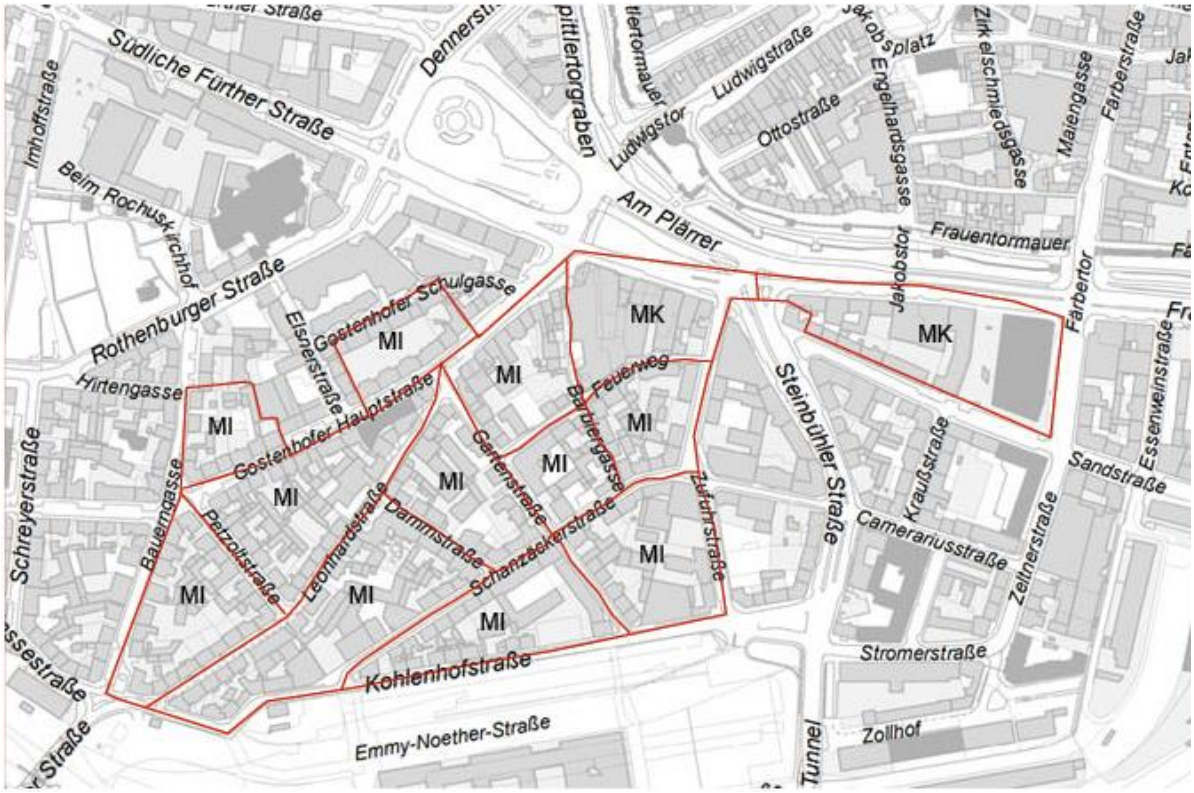


Abbildung 2: Einstufung der Gebietstypen gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit §§ 2-9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Als Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB wird unter Nr. 1 die Verhinderung von Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagestätten genannt.

Innerhalb der faktischen Kerngebiete befinden sich folgende schutzbedürftige Nutzungen:

- Kinderkrippe (Sandstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Ambulante Betreuung für Jugendliche (sozialpädagogische Jugendbetreuung e.V.) (Sandstraße 1, 90443 Nürnberg)

Innerhalb der faktischen Mischgebiete befinden sich neben Wohnnutzungen mehrere der genannten anderen schutzbedürftigen Nutzungen:

- Kinderhort mit Schülertreff (Gostenhofer Hauptstraße 50, 90443 Nürnberg)
- Kinderkrippe mit Netz für Kinder (Gostenhofer Hauptstraße 61, 90443 Nürnberg)
- Kindergarten (Leonhardstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Haus für Kinder (Dammstraße 9, 90443 Nürnberg)
- evangelische Familien-Bildungsstätte (Leonhardstraße 13)
- Jugendmigrationsdienst AWO (Gartenstraße 9)
- Einrichtungen der Heilsarme (z.B. für wohnungslose Menschen), (Gostenhofner Hauptstraße 47-49 und Leonhardstraße 19)

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich unter anderem ein Kindergarten (Baugerngasse 10), eine Kindergrippe (Rothenburger Straße 11) und eine Kindertagesstätte (Zeltnerstraße 19). Durch den Ausschluss von weiteren Wettbüros und Spielhallen sollen die auch o.g. Einrichtungen geschützt werden.

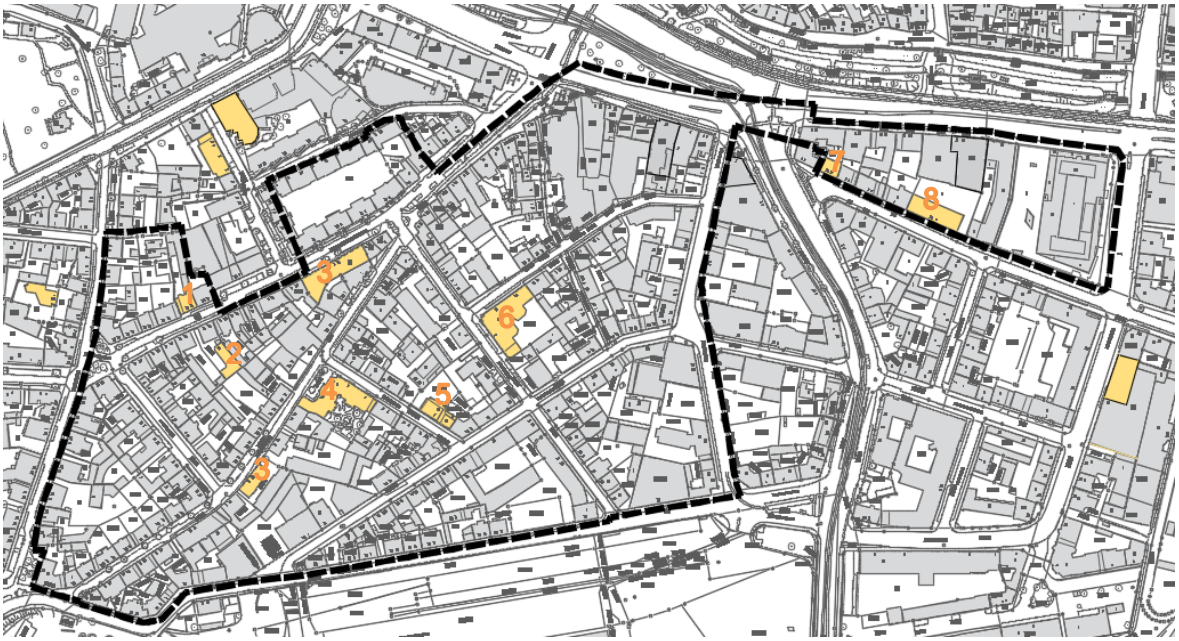


Abbildung 3: Verortung der schützenwerten Nutzungen (gelb), 1 Kinderhort mit Schülertreff, 2 Kinderkrippe mit Netz für Kinder, 3 Einrichtungen der Heilsarme, 4 evangelische Familien-Bildungsstätte und Kindergarten, 5 Haus für Kinder, 6 Jugendmigrationsdienst AWO, 7 Ambulante Betreuung für Jugendliche, 8 Kinderkrippe (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Der Plärrer ist ein wichtiger Umsteigepunkt des ÖPNV, aber auch eine wichtige Zielhaltestelle für Personen mit dem Ziel Innenstadt oder dem Zentralen Versorgungsbereich am Plärrer.
Hier befinden sich Haltestellen aller 3 U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien.

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlertorgraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Von Süden kommt die Steinbühler Straße aus der Südstadt und von Westen verläuft die Fürther Straße von Fürth aus zum Plärrer. Entlang der Steinbühler Straße und der Straße Spittlertorgraben verlaufen zudem die Gleise der Straßenbahn (Linien 4, 6 und 10).

Die Gostenhofer Hauptstraße verläuft mittig durch das Plangebiet. Sie ist weniger durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und stärker durch den Radverkehr und durch Fußgänger geprägt und damit deutlich ruhiger als die o.g. Straßen. Entlang dieser Straße ist aufgrund der Prägung durch Geschäfte und Gastronomie der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ verortet.
Im Süden verläuft die Kohlenhofstraße entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie ist eine Verbindungsstraße zum Frankenschnellweg und entsprechend stark frequentiert. Die Bauerngasse im Osten des Geltungsbereichs ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Die Straßen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Dammstraßen, Petzoltstraße, Leonhardstraße, Gartenstraße, Feuerweg, Schanzäckerstraße, Zufuhrstraße und Sandstraße), sind wenig befahren und dienen hauptsächlich der Erschließung der im Gebiet liegenden Gebäude und Nutzungen.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ liegt in den Statistischen Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2023.

Tafelhof hat 1.322 Einwohner, Gostenhof ist mit 9.420 Einwohnern deutlich bevölkerungsreicher. In beiden Bezirken fällt im Vergleich zur Gesamtstadt der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auf (Tafelhof 54,9 %, Gostenhof 54,7%, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus sind beide Stadtteile mit Anteilen von 90,3 % (Tafelhof) und 89,6 % (Gostenhof) an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 80,1 %). Der Anteil an Ausländern ist in beiden Stadtteilen sehr hoch (Gostenhof mit 50,8 % und Tafelhof mit 53,5 % - in der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 27,7 %).

Die Arbeitslosenquote liegt in Tafelhof bei 14,6 %, in Gostenhof bei 8,9 % und somit in beiden Fällen deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt von 5,0 %. Die Einwohnerzahl stagnierten sowohl in Tafelhof (+0,7 %), als auch in Gostenhof (-0,4 %) zwischen 2016 und 2023, trotz Bauaktivitäten. Im Kontrast hierzu hat die Gesamtstadt im selben Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs erfahren (+2,8 %). Dies spricht auch für die abnehmende Attraktivität dieser Stadtteile.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept, Kurzfassung,S. 25 ff.). Dieses wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

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

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogene Einflüsse überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägen den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen.
Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 03.07.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Weiterhin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan sozialen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellt.

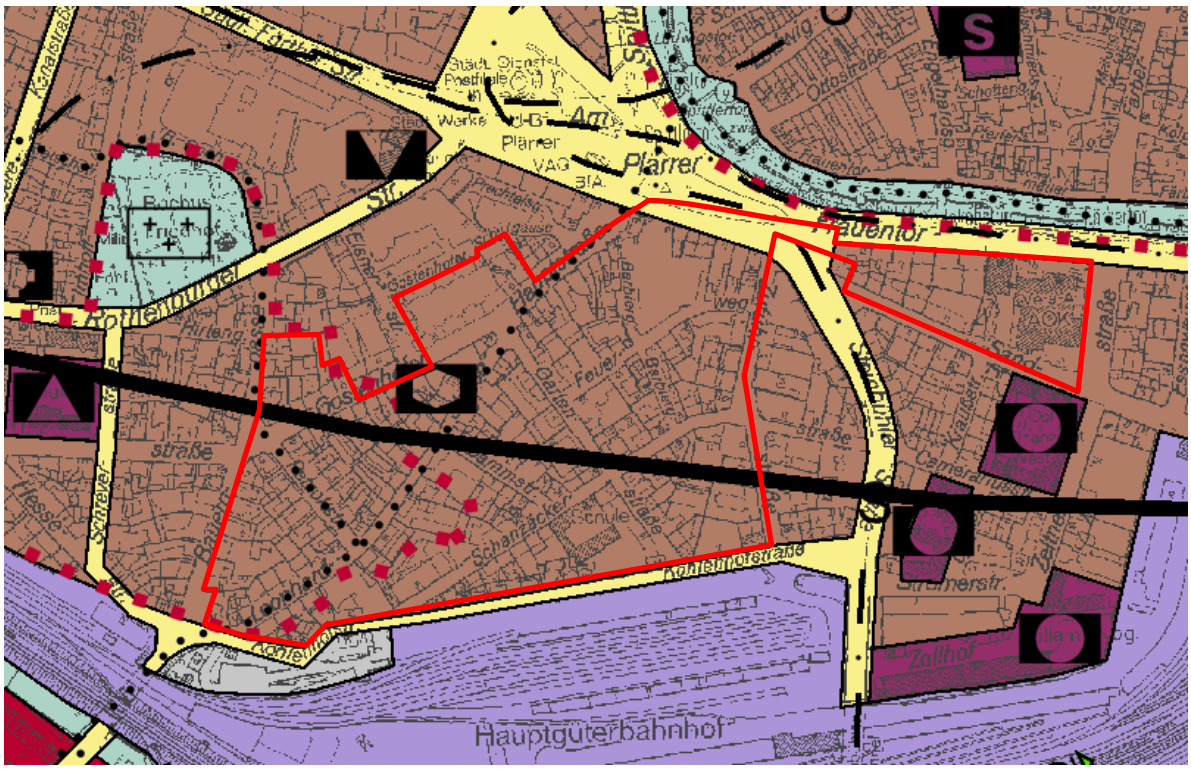


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtswirksam gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 08.03.2006, zuletzt geändert am 03.07.2024, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich bestehen übergeleitete Baulinienpläne. Diese sind einfache Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen. Diese haben neben dem Bebauungsplans Nr. 4674, der nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wettbüros und Spielhallen enthält, auch weiterhin Bestand.

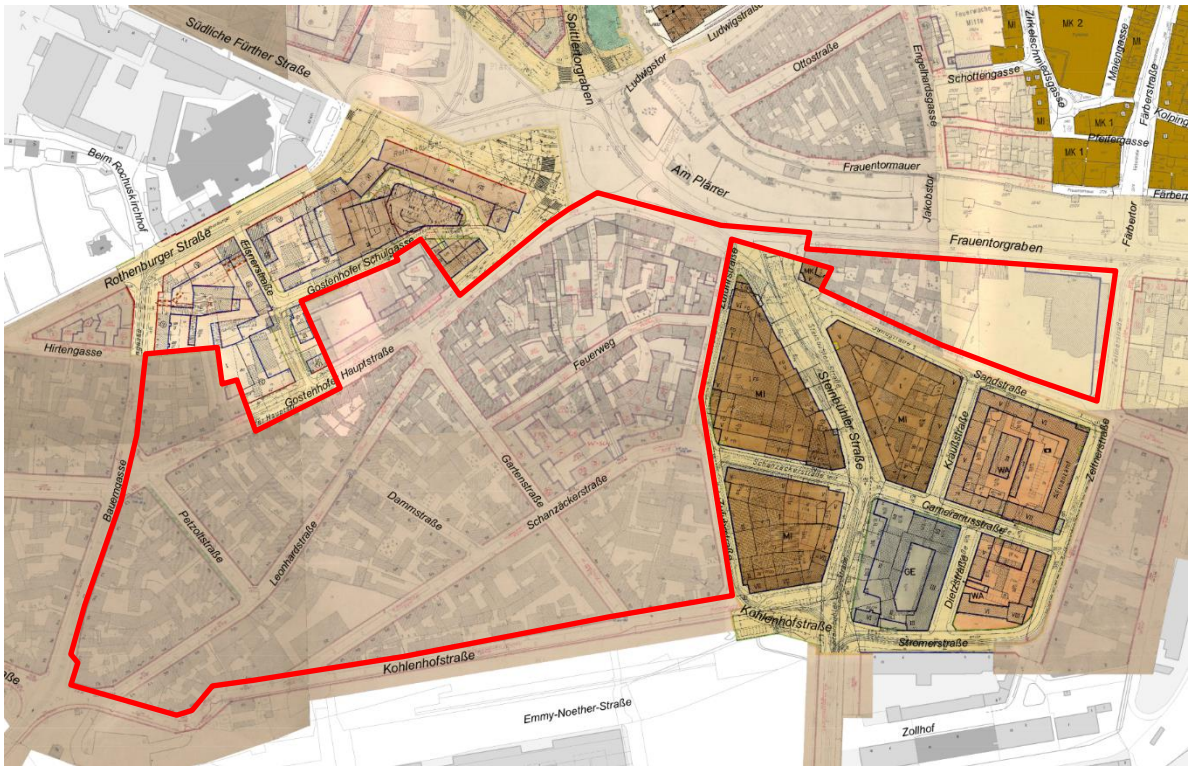


Abbildung 5: Rechtsverbindliche, übergeleitete Baulinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 und Bebauungspläne im Umfeld (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Aktuell erfolgt die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen aus den Baulinienplänen, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für die Bewertung der Art der baulichen Nutzung werden die bestehenden Nutzungen im Gebiet erhoben und, wenn möglich, gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Baugebiet der BauNVO (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugeordnet. Ist eine solche Zuordnung möglich, dann richtet sich der Katalog der zulässigen Nutzungen nach den Vorgaben der BauNVO.

Zum Zeitpunkt einer Erhebung im Sommer 2022 wurde das Plangebiet folgendermaßen eingestuft: Im nördlichen Teil entspricht das Gebiet in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO, im südlichen Teil entspricht es einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. An dieser Einstufung hat sic, nach nochmaliger Ortsbegehung im Juli 2024 nichts geändert (siehe Abb.2, Seite 9).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind Bodendenkmale, Einzeldenkmale und Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um einen Bereich in der Gartenstraße, wo eine Siedlung des späten Mittelalters belegt ist (Aktennummer D-5-6532-0473) und um untertägige Befunde der frühneuzeitlichen Vorbefestigung der Stadt Nürnberg (Aktennummer D-5-6532-0557), die entlang der Schanzäckerstraße, der Camerariusstraße und der Sandstraße im Plangebiet verläuft.

Folgende Einzeldenkmale sind im Plangebiet vorhanden:

- Gostenhofer Hauptstraße 24, 26 ,29, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 69, 71, 73
- Bauerngasse 17, 19, 26
- Petzoltstraße 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14

Der westliche Teil des Plangebiets gehört zum Bauensemble Ortskern Gostenhof, das sich Richtung Westen bis zur Rothenburger Straße erstreckt. Auszug aus der Ensemblebeschreibung: „Das Teilensemble Ortskern Gostenhof umfasst die überwiegend im späten 19./frühen 20. Jahrhundert entstandene historistische Mietshausbebauung des historischen Dorfkerns sowie den aus dem Spätmittelalter stammenden St. Rochusfriedhof. Die unmittelbar vor dem Spittlertor gelegene Vorstadt Gostenhof erwuchs aus einer 1311 erstmals erwähnten dörflichen Ansiedlung. Im Jahr 1427 durch Kauf an die Reichsstadt Nürnberg gekommen, war die weitere Geschichte des unmittelbar im Vorfeld der Stadtmauern gelegenen Dorfes eng mit der Geschichte der Stadt verbunden. Im Jahr 1477 erhielt Gostenhof ein eigenes reichsstädtisches Pflegamt, kirchenrechtlich gehörte es zur Pfarrei St. Lorenz. […] Die heutige, das historische Erscheinungsbild des Ensembles prägende Bebauung stammt überwiegend aus dem späten 19./frühen 20. Jahrhundert und ist durch zumeist viergeschossige, in einem reichen Historismus ausgeführte Mietswohnhäuser mit zum Teil charakteristischer Hofbebauung gekennzeichnet. An die vorindustrielle Zeit erinnern der St. Rochusfriedhof sowie das Straßengefüge: Gostenhofer Hauptstraße, Leonhardstraße, Rothenburger Straße, Hirtengasse und, als einstige Hauptachse des Dorfes, Bauerngasse folgen bis heute ihrem historischen Verlauf.“

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

Aufgrund der archäologischen Verdachtsfläche wird ein Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 8 BayDSchG in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

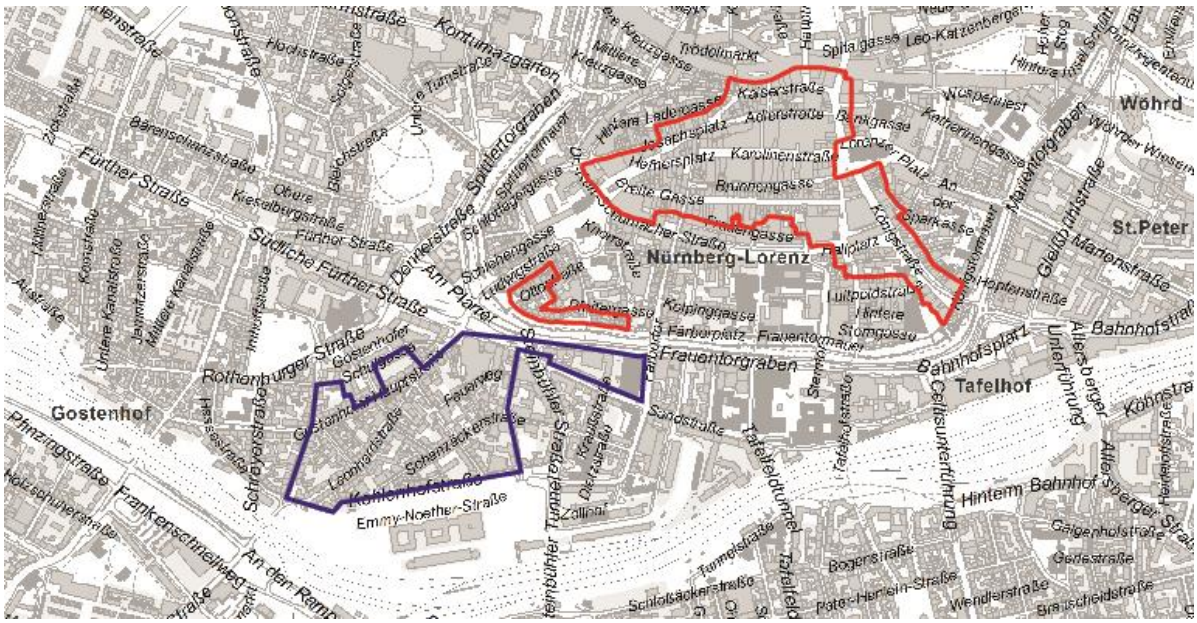
I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss gesehen wird. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, Langfassung, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch Bereiche, in denen sich Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros ansiedeln könnten. Hierbei ist zu unterscheiden, ob eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) oder ein Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird. So befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer ein Bereich in der südlichen Innenstadt, in dem diese Nutzungsarten, unter Berücksichtigung von baurechtlichen Vorschriften und Gesetzen, zulässig sein könnten (rot). Auch existieren Bebauungspläne, die Spielhallen und/oder Wettbüros nicht ausschließen. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten vorhanden, in denen Wettbüros und Spielhallen bauplanungsrechtlich zulässig sind und sich ansiedeln können.


Nürnberg-Lorenz
Gostenhof
Tafelhof
Wöhrd
St.Peter
Frauentorgraben
Bahnhofsplatz
Hinterm Bahnhof
Fürther Straße
Südliche Fürther Straße
Rothenburger Straße
Am Plärrer
Spittlertorgraben
Kontumazgarten
Frankenschnellweg
Emmy-Noether-Straße
Kohlenhofstraße
Schanzäckerstraße
Tafelfeldtunnel
Tafelhofstraße
Unterführung
Brunnengasse
Königstraße
Karolinenstraße
Kaiserstraße
Adlerstraße
Bankgasse
Spitalgasse
Leo-Katzenberger
Trödelmarkt
Hauptmarkt
Hauptbahnhof
Marientorgraben
Gleißhammerstraße
Marienstraße
Bahnhofstraße
Allersberger Straße
Gartenstraße
Gibitzenhofstraße
Gebestraße
Wiesentstraße
Wiesentfelser Straße
Bogenstraße
Pater-Hermein-Straße
Wendlerstraße
Breslauer Straße
Schlotfegergasse
Schlotfegergäßchen
Obere Kreuzgasse
Mittlere Kreuzgasse
Obere Talstraße
Obere Turnstraße
Hintere Ledergasse
Josephsplatz
Hefnersplatz
Obere Seitenstraße
Obere Kirchgasse
Obere Krelenbergstraße
Bleichstraße
Bärenschanzstraße
Zeltnerstraße
Obere Karolinenstraße
Untere Karolinenstraße
Jakobstraße
Jakobsplatz
Jakobsgasse
Ludwigstraße
Otto-Straße
Obere Ledergasse
Obere Schmiedgasse
Obere Schleifergasse
Obere Schmiedgasse
Obere Seitenstraße
Obere Kirchgasse
Obere Ledergasse
Obere Schmiedgasse
Obere Schleiferg

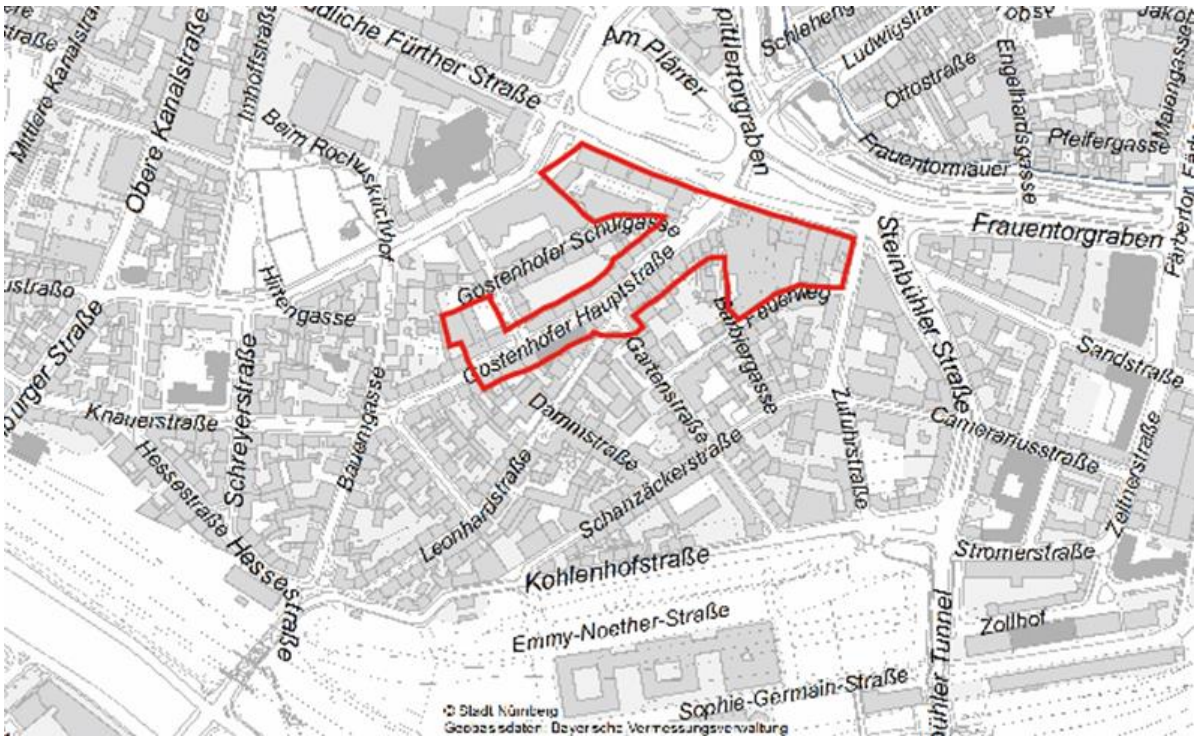


Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ führt die Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu sogenannten „Trading-Down-Prozessen“ des Umfelds. Unter einem sogenannten "Trading-Down-Effekt" lässt sich ein Qualitätsverlust der Nutzungsvielfalt durch Verdrängung von herkömmlichen, gebietstypischen Nutzungen verstehen. Diese Verdrängung resultiert aus der Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke gegenüber Nutzungen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies ist insbesondere anhand der Gebäudesubstanz sowie der Struktur des Einzelhandels zu erkennen. So sind zahlreiche Gebäude augenscheinlich stark sanierungsbedürftig. Die Angebote des Einzelhandels befinden sich überwiegend im Niedrigpreissegment.

Die Spielhallen und Wettbüros am Plärrer stehen insofern in Konkurrenz mit den Läden im zentralen Versorgungsbereich, als dass durch die Spielhallen und Wettbüros ein Verdrängungseffekt von Läden beobachtet werden kann. Es wird zudem befürchtet, dass eine weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros und deren hohe Mietzahlungsfähigkeit das Mietpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig schädigt. Zudem sollen die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (vgl. Abbildung 3) vor negativen Einflüssen durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

In den Bereichen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem faktischen Kerngebiet entsprechen, wären Vergnügungsstätten ohne den Bebauungsplan allgemein zulässig. Jedoch herrscht hier bereits im Bestand eine negative Häufung, insbesondere von Spielhallen, die zu Image-Verlust und dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen kann bzw. schon geführt hat. Somit ist auch der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, wie weiter oben genauer erläutert, gefährdet. In den Bereichen, in denen die faktischen Mischgebiete ermittelt wurden, finden sich die städtebaulich-funktionalen Störpotenziale wieder. Hier sollen vor allem der Versorgungsbereich und die vulnerablen Nutzungen gegen eine Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros gesichert werden.

Im Plangebiet soll aus den oben genannten Gründen die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Genehmigte Spielhallen und Wettbüros unterliegen dem Bestandsschutz.

Es gibt bereits Bereiche im Stadtgebiet, in denen Spielhallen und Wettbüros bauplanungsrechtlich zulässig sind. Ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Betrachtung damit angemessen und städtebaulich vertretbar.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“, schutzbedürftiger Einrichtungen wie bspw. Kindertagesstätten und zum Schutz der Wohnfunktion in den faktischen Mischgebieten, sind Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet auszuschließen. Alle übrigen Bauvorhaben werden weiterhin nach § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen beurteilt.

Mit dem Ausschluss eines Teils möglicher Betriebstypen der Vergnügungsstätten bleiben die Gebietscharaktere gewahrt und die Grundstückseigentümer haben weiterhin vielfältige Möglichkeiten ihre Gebäude zu nutzen.

Da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion des Gebiets durch andere Arten von Vergnügungsstätten festgestellt werden können, besteht hierfür kein Regelungsbedarf.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Wie in der Bestandsaufnahme herausgestellt wurde, ist das Plangebiet, bis auf wenige Baulücken, abschließend bebaut. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. Beurteilungsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist weiterhin § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert. Die Satzung trifft keine Vorgaben zur Erschließung des Gebiets.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebietes bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden sogenannten „Trading-Down-Prozess“ der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.4.5. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen und Wettbüros, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz. Jegliche Änderungen der Nutzung, Vergrößerungen der Nutzungsflächen oder sonstige bauliche Veränderungen führen jedoch zum Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Die Ermächtigung für die Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 2b BauGB, wonach „… in einem Bebauungsplan […], festgesetzt werden (kann), dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind …“. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, den Versorgungsbereich des C-Zentrums „Plärrer“ zu schützen, und die städtebauliche Funktion des Gebiets nicht zu beeinträchtigen (vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung in den faktischen Mischgebieten sowie die vorhandenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowohl in den faktischen Mischgebieten, als auch in den faktischen Kerngebieten (vgl. I.3.1.2) im Plangebiet vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben dahingehend, dass der Bebauungsplan als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird und im Übrigen § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen gilt (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus sind die übergeleiteten Baulinienpläne (vgl. I.3.2.1.b) zu beachten.
Der Bebauungsplan trifft nur eine Festsetzung: den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich.
Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros nicht ansiedeln können.
Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und andere sensible Nutzungen im gesamten Plangebiet sowie die Wohnstandorte in den faktischen Mischgebieten geschützt werden.

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten würde den Gebietscharakter, der einem Kerngebiet und einem Mischgebiet entspricht, zu sehr einschränken. Der Ausschluss der Unterart (Spielhallen und Wettbüros) begründet sich in der negativen Häufung und den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die städtebauliche Funktion.
Die städtebauliche Unvereinbarkeit von bestimmten Stadträumen und Vergnügungsstätten hat unterschiedliche Ursachen. Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Nachtbars sind in Bezug auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ weniger problematisch einzuschätzen. Eine verträgliche Einbindung dieser Nutzungsarten kann vor allem unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und anderen städtebaulichen Belangen ausreichend auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Da Der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es ging eine relevante Stellungnahme ein. Mit der Planung besteht jedoch grundsätzlich Einverständnis.

Die Stellungnahme wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt, auf die Entscheidungsvorlage zur Sitzung des AfS am 16.01.2025 wird verwiesen. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.
Das Vorhaben wird sogar befürwortet: Die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK) sieht als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände hinsichtlich des Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros im Gebiet. Die IHK begrüßt unter anderem besonders die Stärkung des Einzelhandels, Ladenhandwerks und Kleingewerbes, Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie den Schutz des Bodenpreisgefüges.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ wird das Vergnügungsstättenkonzept für einen weiteren Teilbereich umgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist danach nicht mehr möglich.

Bestehende Betriebe, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz und können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden. Bauliche Erweiterungen der bereits bestehenden, genehmigten Betriebe sollen zukünftig nicht möglich sein. Der Ausschluss von Neuansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, um dem Fortschreiten des sogenannten „Trading-Down“-Prozesses im Plangebiet entgegenzuwirken und mögliche Beeinträchtigungen von schützenswerten Einrichtungen im gesamten Plangebiet sowie der Wohnnutzung im faktischen Mischgebiet zu vermeiden. Der Planbereich ist für Wettbürobetreiber attraktiv. Dies zeigt sich aus Wünschen, bestehende Spielhallen etwa im Bereich des Plärrers in Wettbüros umzuwandeln.

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets existieren auch ausreichend Bereiche, in denen Ansiedlungsmöglichkeiten für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros bestehen, wie nördlich angrenzend an den Geltungsbereich. Daher können Betreiber weiterhin in sogenannten „robusten“ Gebieten unter Berücksichtigung von baurechtlichen Vorschriften und Gesetzen eine Spielhalle oder ein Wettbüro eröffnen. Der Geltungsbereich selbst kann aus den oben genannten Gründen nicht als ein sogenanntes „robustes“ Gebiet bezeichnet werden.

Aufgrund des Ausschlusses von nur zwei Betriebstypen (Spielhallen und Wettbüros) bleibt im Plangebiet eine Vielzahl zulässiger Nutzungen erhalten, was eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands ermöglicht. Eigentümerinnen und Eigentümer haben weiterhin Zugang zu einem breiten Spektrum an Nutzungen, die innerhalb eines Kerngebiets bzw. Mischgebiets zulässig sind, einschließlich anderer Vergnügungsstätten. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums eines Kerngebiets bzw. eines Mischgebiets.

Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der verbleibenden zulässigen Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Jedoch führen die Festsetzungen nicht zu wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung, da eine große Nutzungsvielfalt weiterhin möglich bleibt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können sogar von der Reduzierung der städtebaulichen Störpotenziale, die auch zum Imageverlust des Gebiets führen, profitieren, da der Bereich für andere Nutzungen attraktiv werden kann. Die

innenstadtnahe Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, sodass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer gewinnoptimierten Vermietung und auch gegenüber dem Wusch von Nutzern oder Pächtern an der Fortführung eines nicht genehmigten Betriebs einzuräumen. Hinter dieser stärkeren Gewichtung einer funktionierenden Stadtstruktur muss auch der Wunsch von Nutzern oder Pächtern an einer baulichen Erweiterung oder Vergrößerung ihrer bestandsgeschützten Betriebe zurücktreten, die im bisherigen Umfang weiterbetrieben werden können. Hier ist zu berücksichtigen, dass bauliche Vergrößerungen einer Vergnügungsstätte auch mit einer intensiveren Nutzung und einem größeren Besucherkreis einhergehen.
Für den Betrieb eines Wettbüros oder einer Spielhalle sind erfahrungsgemäß ohnehin nur geringe bauliche Veränderungen notwendig, der Betrieb wird vor allem durch die aufgestellten Geräte bestimmt. Eine Erneuerung oder ein Austausch dieser bestehenden Geräte aus bestandsgeschützten Nutzungen ist auch zukünftig möglich.

Für Teile des Plangebiets bestand das Sanierungsgebiet Gostenhof Ost im Zeitraum von 1986 bis 2008. Hierbei wurden erhebliche öffentliche und private Mittel in das Gebiet und dessen Sanierung investiert. Der Bebauungsplan leistet auch einen Beitrag zur Sicherung der damaligen Erfolge der Städtebauförderung.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Nürnberg, den 06.12.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/066/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd„
für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 ist der Erlass der Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ erforderlich.

Aufgrund der neuen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), welche ab dem 01.01.2025 in Kraft tritt, sind gem. Art. 57 Abs. 4 BayBO bestimmte Nutzungsänderungen nicht mehr baugenehmigungspflichtig, sondern bedürfen lediglich einer Anzeige.
Darunter fallen auch Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros als baugebietstypische Nutzungen im Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da es im Bereich der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 leerstehende Lokale gibt, für die eine Nutzungsänderung unter diese Verfahrensfreiheit fallen würde, wird die Gefahr gesehen, dass die Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 gefährdet sind. Deshalb wird die dringende Notwendigkeit gesehen, die Ziele der Bebauungsplanänderung, insbesondere den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, zur Verhinderung von weiteren sogenannten „Trading-Down-Effekten" mittels der Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd" zu sichern.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd" für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße wie es sich aus dem Plan vom 17.12.2024 ergibt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd" für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 18.04.2024 wurde die Einleitung der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossen. Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, welches vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers im Bezirk Gostenhof. Im Bebauungsplan ist ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet weist eine heterogene Baustruktur mit Gebäuden von einem bis acht Geschossen auf. Im Geltungsbereich befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Polizei, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen ist auch Wohnen vorzufinden. Die Nutzungen entsprechen dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum im festgesetzten Kerngebiet.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Bebauungsplanänderung Nr. 3761 nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss des AfS vom 18.04.2024 eingeleitet.
Dieser soll die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich künftig ausschließen. Damit werden weitere sogenannte „Trading-Down-Prozesse“ verhindert, um die städtebauliche Funktion des Gebiets zu erhalten und die vulnerablen Nutzungen bzw. Nutzungen im öffentlichen Interesse wie z.B. Kindertagesstätten im Plangebiet zu schützen. Auch der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ soll gestärkt werden.

Die neue Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird am 30.12.2024 im Gesetzblatt verkündet und tritt am 01.01.2025 in Kraft. Durch die Novelle sind künftig bisher genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn diese in Baugebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig sind. Die Gemeinde wird dann nur noch mittels einer Anzeige unterrichtet. Unter diese Neuregelung fällt unter anderem auch die Umnutzung von bisher beispielsweise gewerblich genutzten Anlagen zu Vergnügungsstätten im bestehenden Kerngebiet. Vor allem im Bereich des Plärrers besteht eine große Gefahr, dass derzeit leerstehende Lokale künftig als Vergnügungsstätten genutzt werden. Weiterhin könnten bestehende Spielhallen in Wettbüros umgenutzt werden. Es besteht die Gefahr, dass die Ziele der kürzlich eingeleiteten Bebauungsplanänderung Nr. 3761 gefährdet sind.

Auf Grund dessen soll der Erlass der Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ besonders dringlich am 19.12.2024 beschlossen und anschließend umgehend im Amtsblatt bekannt gemacht werden.

Kosten
Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Auf mögliche Kosten durch Entschädigungsansprüche aufgrund § 39 Baugesetzbuch (BauGB) (Vertrauensschaden) bzw. § 42 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans wird hingewiesen. Ob und in welcher Höhe Kosten entstehen, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Zeitliche Umsetzung
Nach Erlass der Veränderungssperre wird diese im nächsten Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit 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 bereits eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 3761 vorbereitet.

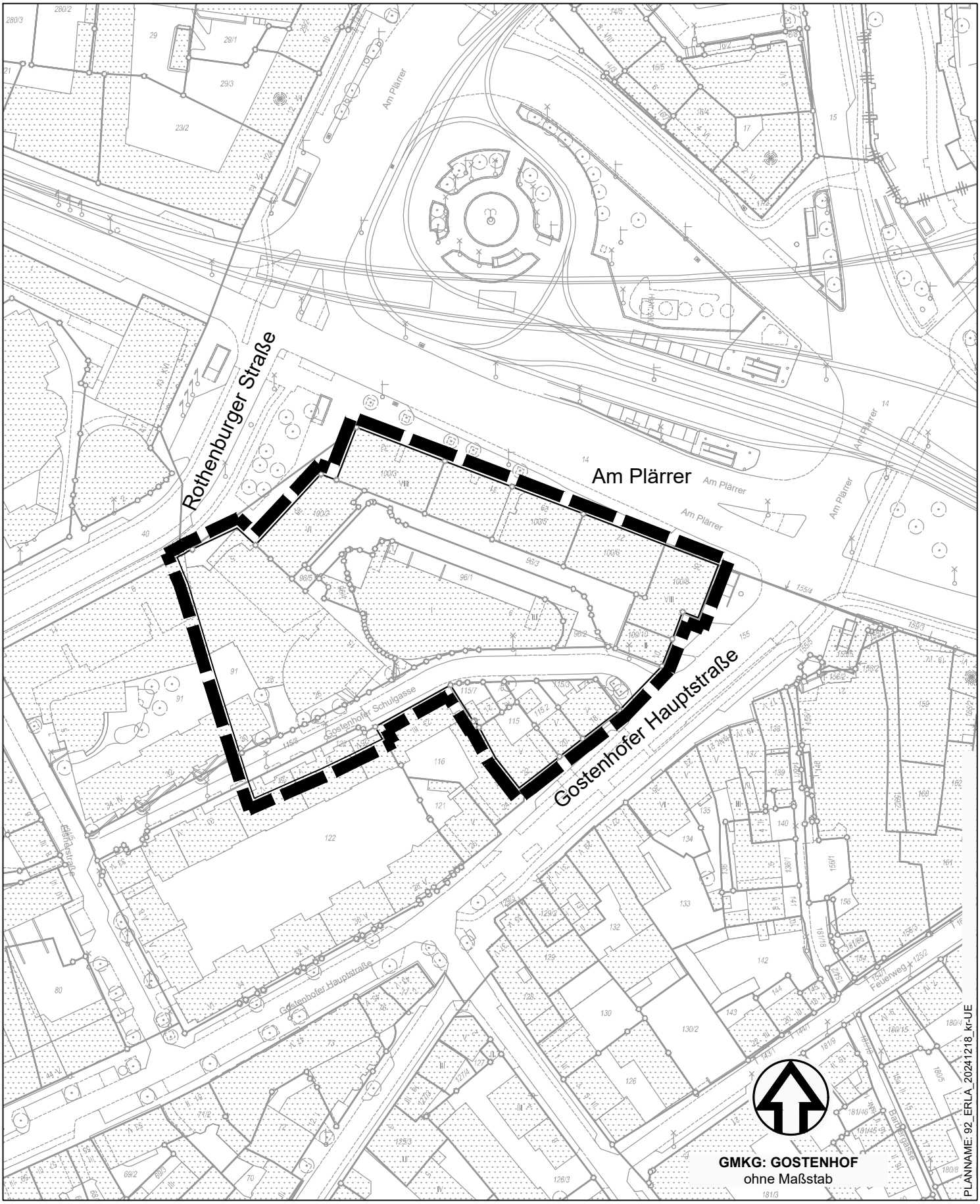
Fazit
Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 soll die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ erlassen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 92 "PLÄRRER SÜD"

für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 22.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 92 „Plärrer Süd“

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)

folgende Satzung:

§ 1

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen, die Bebauungsplanänderung Nr. 3761 für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße aufzustellen.

§ 2

Zur Sicherung der Planung wird für einen Teilbereich des Bebauungsplangebiets eine Veränderungssperre erlassen. Der räumliche Geltungsbereich für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße umfasst die Flurstücke 91 (teilweise), 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 100/2, 100/3, 100/5, 100/6, 100/8, 100/10, 115, 115/2, 115/3, 115/6, 115/7, 115/8 (teilweise), alle Gemarkung Gostenhof. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Plan (Maßstab 1:1.000) ersichtlich. 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 tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/067/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	19.12.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West„
für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3760 ist der Erlass der Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West“ erforderlich.

Aufgrund der neuen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), welche ab dem 01.01.2025 in Kraft tritt, sind gem. Art. 57 Abs. 4 BayBO bestimmte Nutzungsänderungen nicht mehr baugenehmigungspflichtig sondern bedürfen lediglich einer Anzeige.
Darunter fallen auch Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros, als baugebietstypische Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Bereich der Veränderungssperre wird die Gefahr gesehen, dass die Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3760 durch die Verfahrensfreiheit von Nutzungsänderungen gefährdet ist. Daher wird die dringende Notwendigkeit gesehen, durch die Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West", die Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3760, insbesondere den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros, zur Verhinderung eines sogenannten „Trading-Down-Effekts" zu sichern.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch den Erlass der Satzung über Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West" für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse wie es sich aus dem Plan vom 17.12.2024 ergibt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West" für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 18.04.2024 wurde die Einleitung der Bebauungsplanänderung Nr. 3760 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossen. Grundlage für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist das Vergnügungsstättenkonzept von Dr. D. Acocella, das vom Stadtrat am 26.10.2016 beschlossen wurde.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt. Der Bebauungsplan Nr. 3760 setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Plangebiet ist von einer heterogenen Baustruktur mit Gebäuden zwischen einem und sechs Geschossen geprägt. Im Plangebiet besteht ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Bebauungsplanänderung Nr. 3760 nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss des AfS vom 18.04.2024 eingeleitet.
Dieser soll die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich künftig ausschließen. Damit werden sogenannte „Trading-Down-Prozesse“ verhindert, um die städtebauliche Funktion des Gebiets zu erhalten und die vulnerablen Nutzungen wie z.B. Kindertagesstätten bzw. Nutzungen im öffentlichen Interesse im Plangebiet zu schützen. Auch der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ soll gestärkt werden.

Die neue Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird am 30.12.2024 im Gesetzblatt verkündet und tritt am 01.01.2025 in Kraft. Durch die Novelle sind künftig bisher genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn diese in Baugebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig sind. Die Gemeinde wird nur noch mittels einer Anzeige unterrichtet. Unter diese Neuregelung fällt unter anderem auch die Umnutzung von bisher beispielsweise gewerblich genutzten Anlagen zu Vergnügungsstätten im bestehenden Mischgebiet. Es besteht eine große Gefahr, dass leerstehende Lokale künftig als Vergnügungsstätten genutzt werden und dass die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanänderung Nr. 3760 gefährdet sind.

Auf Grund dessen soll der Erlass der Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West“ besonders dringlich am 19.12.2024 beschlossen und anschließend umgehend im Amtsblatt bekannt gemacht werden.

Kosten
Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Auf mögliche Kosten durch Entschädigungsansprüche aufgrund § 39 Baugesetzbuch (BauGB) (Vertrauensschaden) bzw. § 42 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans wird hingewiesen. Ob und in welcher Höhe Kosten entstehen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

Zeitliche Umsetzung
Nach Erlass der Veränderungssperre wird diese im nächsten Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit 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 bereits eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 3760 vorbereitet.

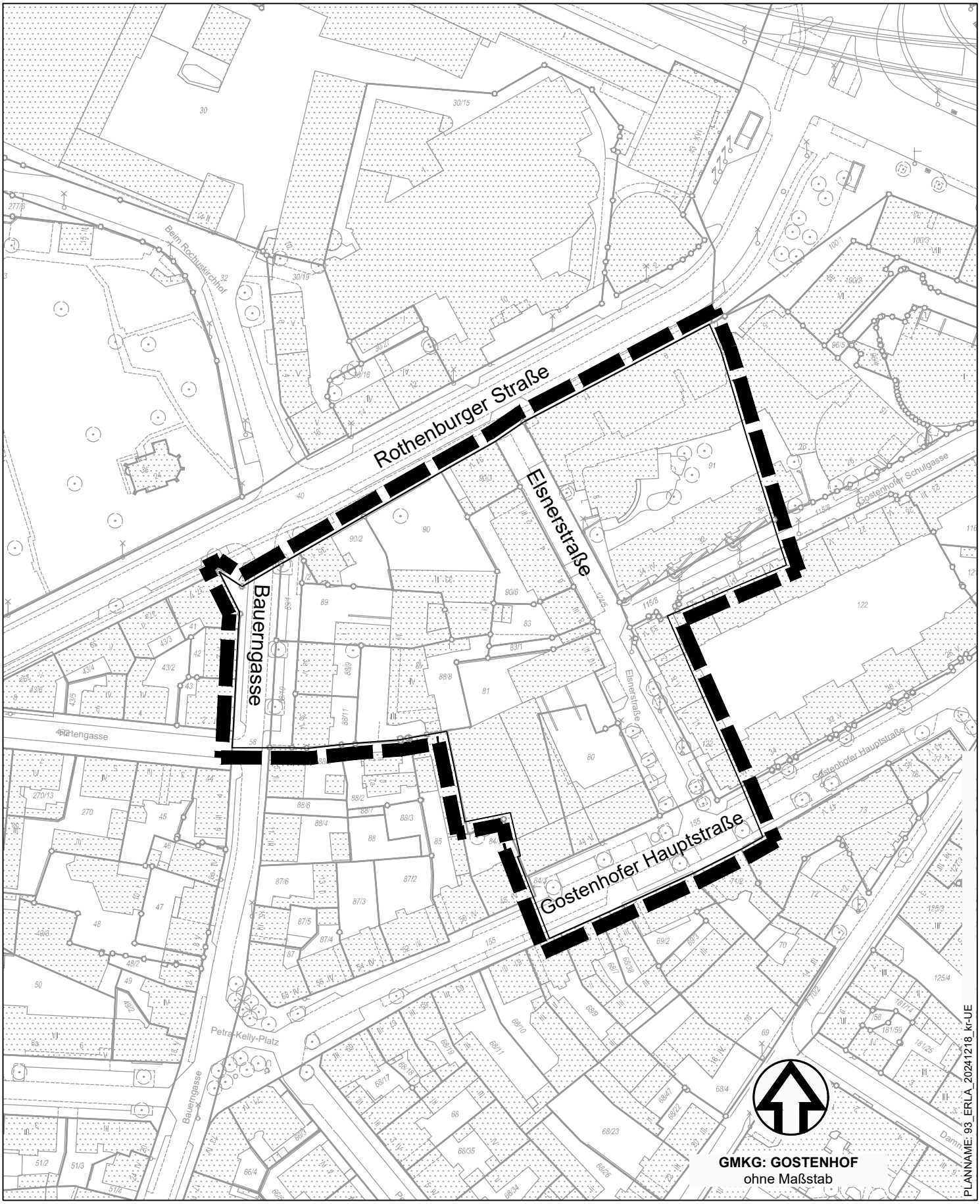
Fazit
Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele der Bebauungsplanänderung Nr. 3760 soll die Veränderungssperre Nr. 93 „Plärrer West“ erlassen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 93 "PLÄRRER WEST"

für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

NÜRNBERG

Ö 22.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 93 „Plärrer West“

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)

folgende Satzung:

§ 1

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen, die Bebauungsplanänderung Nr. 3760 für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse aufzustellen.

§ 2

Zur Sicherung der Planung wird für einen Teilbereich des Bebauungsplangebiets eine Veränderungssperre erlassen. Der räumliche Geltungsbereich für ein Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse umfasst die Flurstücke, 58 (teilweise), 80, 81, 83, 83/1, 88/8 88/9, 88/10, 88/11, 89, 89/1, 90, 90/2, 90/3, 90/6, 91 (teilweise), 115/8 (teilweise), 122 (teilweise) und 124/5, 155 (teilweise), alle Gemarkung Gostenhof. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Plan (Maßstab 1:1.000) ersichtlich. 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 tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister