Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

17.07.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 5

Vorlagendokumente

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

Sitzungsvorlage Stpl/012/2025 9

Entscheidungsvorlage Stpl/012/2025 13

Übersichtsplan Stpl/012/2025 15

Begründung Stpl/012/2025 16

Umweltbericht Stpl/012/2025 29

TOP Ö 2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße, Einstellung des Verfahrens

Sitzungsvorlage Stpl/017/2025 45

Übersichtsplan Stpl/017/2025 49

TOP Ö 3 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 33. Änderung: Bereich Bamberger Str. West, Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/026/2025 50

Entscheidungsvorlage Stpl/026/2025 54

Übersichtsplan Stpl/026/2025 56

Vorentwurf Begründung Stpl/026/2025 57

TOP Ö 4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), 29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße, Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/015/2025 74

Entscheidungsvorlage Stpl/015/2025 78

Übersichtsplan Stpl/015/2025 82

Entwurf der Begründung Stpl/015/2025 83

Umweltbericht Stpl/015/2025 100

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4543 A "AEG-Nordareal" für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch, Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/025/2025 128

Entscheidungsvorlage Stpl/025/2025 132

Übersichtsplan Stpl/025/2025 136

Entwurf der Satzung Stpl/025/2025 137

Entwurf der Begründung Stpl/025/2025 151

Umweltbericht Stpl/025/2025 236

TOP Ö 6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 für das Gebiet Langwasser Nachbarschaft U zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße), Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/016/2025 295

Entscheidungsvorlage Stpl/016/2025 299

Übersichtsplan Stpl/016/2025 301

Entwurf der Satzung Stpl/016/2025 302

Entwurf der Begründung Stpl/016/2025 303

TOP Ö 7 Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim“ für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, Einleitung
Sitzungsvorlage Stpl/020/2025 321
Entscheidungsvorlage Stpl/020/2025 325
Übersichtsplan Stpl/020/2025 329
TOP Ö 9 Bebauungsplan Nr. 4499 "Ostendstraße Süd" für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Sitzungsvorlage Stpl/018/2025 330
Entscheidungsvorlage Stpl/018/2025 334
Übersichtsplan Stpl/018/2025 336
Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht Stpl/018/2025 337
TOP Ö 10 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, Prüfung der Stellungnahmen, Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/022/2025 377
Entscheidungsvorlage Stpl/022/2025 381
Übersichtsplan Stpl/022/2025 386
Satzung Stpl/022/2025 387
Begründung Stpl/022/2025 400
Umweltbericht Stpl/022/2025 487
TOP Ö 11 Bebauungsplan Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg" für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung
Sitzungsvorlage Stpl/023/2025 590
Antrag_Baumerhalt_UTN_CSU_26.05.2025 Stpl/023/2025 594
Antrag_Baumbestand_Lichtenreuth_Grüne_06.06.2025 Stpl/023/2025 595
Entscheidungsvorlage Stpl/023/2025 597
Übersichtsplan Stpl/023/2025 605
Satzung Stpl/023/2025 606
Begründung Stpl/023/2025 622
Umweltbericht Stpl/023/2025 709
TOP Ö 12 Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt (Wohlauer Str. 16-18, 90475 Nürnberg)
Sitzungsvorlage Stpl/021/2025 781
Entscheidungsvorlage Stpl/021/2025 785
Anlage: TSV_Altenfurt_Altstandort_Pläne_und_Kennzahlen Stpl/021/2025 787
TOP Ö 13 Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung", Aufhebung des Fördergebietes "Oberer Wöhrder See"
Sitzungsvorlage Stpl/011/2025 793
Entscheidungsvorlage Stpl/011/2025 796
Plan Gebietsabgrenzung Fördergebiet Oberer Wöhrder See Stpl/011/2025 797
Projektdokumentation Spielplatz Flußstraße Stpl/011/2025 798
TOP Ö 14 Umbau und Neukonzeptionierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof – hier: Rahmenplanung zur Umgestaltung der anliegenden Außenbereiche

Sitzungsvorlage Stpl/027/2025 807
Entscheidungsvorlage Stpl/027/2025 811
Anlage1_Planungsumgriff_NHG Stpl/027/2025 815
Anlage2_Ergebnis_Rahmenplan_NHG Stpl/027/2025 816
Anlage3_Zeitschiene_UmbauNHG Stpl/027/2025 817
TOP Ö 15 Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Sachstandsbericht 2025
Berichtvorlage Stpl/014/2025 818
Bericht Stpl/014/2025 821
TOP Ö 16 Novelle der Bayerischen Bauordnung
Berichtvorlage BoB/001/2025 824
Antrag_CSU_Novelle_BayBO_17.02.2025 BoB/001/2025 827
Antrag_CSU_Modernisierungsgesetz_24.03.2025 BoB/001/2025 828
Bericht BoB/001/2025 829
TOP Ö 17 Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)
Sitzungsvorlage BoB/002/2025 831
Antrag_ Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025 BoB/002/2025 835
Antrag_Bayerisches_Modernisierungsgesetz_Grüne_15.05.2025 BoB/002/2025 836
Entscheidungsvorlage BoB/002/2025 838
Satzungsentwurf BoB/002/2025 840
TOP Ö 18 Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)
Sitzungsvorlage BoB/003/2025 843
Antrag_Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025 BoB/003/2025 847
Entscheidungsvorlage BoB/003/2025 848
Satzungsentwurf BoB/003/2025 850
TOP Ö 19 Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) sowie Änderung der Vollzugsanweisungen
Sitzungsvorlage BoB/004/2025 854
Antrag_Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025 BoB/004/2025 858
Entscheidungsvorlage BoB/004/2025 859
Änderungssatzung BoB/004/2025 862
Änderung Vollzugsanweisung BoB/004/2025 866

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 17.07.2025, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **7. Änderung: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße** **Feststellung** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/012/2025
2.	**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße** **Einstellung des Verfahrens** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/017/2025
3.	**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West** **Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/026/2025
4.	**Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße** **Billigung** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/015/2025
5.	**Bebauungsplan Nr. 4543 A "AEG-Nordareal"** **für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch** **Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/025/2025

6. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713** Beschluss
für das Gebiet Langwasser Nachbarschaft U zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße) Stpl/016/2025
Billigung

Ulrich, Daniel

7. **Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim“** Beschluss
für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer Stpl/020/2025
Einleitung

Ulrich, Daniel

8. **Bebauungsplan Nr. 4689 „Virnsberger Straße Süd“** Beschluss
für ein Gebiet zwischen Virnsberger Straße, Äußere Buttendorfer Straße und Sigmundstraße Stpl/019/2025
Einleitung und Eckdatenbeschluss

Ulrich, Daniel
(Unterlagen werden nachgereicht)

9. **Bebauungsplan Nr. 4499 "Ostendstraße Süd"** Beschluss
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf Stpl/018/2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ulrich, Daniel

10. **Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"** Beschluss
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße Stpl/022/2025
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel

11. **Bebauungsplan Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg" für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1**
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.05.2025
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.06.2025

Beschluss
Stpl/023/2025

Ulrich, Daniel

12. **Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt (Wohlauer Str. 16-18, 90475 Nürnberg)**

Beschluss
Stpl/021/2025

Ulrich, Daniel

13. **Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"**
hier: Aufhebung des Fördergebietes "Oberer Wöhrder See"

Gutachten
Stpl/011/2025

Ulrich, Daniel

14. **Umbau und Neukonzeptionierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof –**
hier: Rahmenplanung zur Umgestaltung der anliegenden Außenbereiche

Beschluss
Stpl/027/2025

Ulrich, Daniel

15. **Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Sachstandsbericht 2025**

Bericht
Stpl/014/2025

Ulrich, Daniel

16. **Novelle der Bayerischen Bauordnung**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Bericht
BoB/001/2025

Ulrich, Daniel

17. **Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.05.2025

Gutachten
BoB/002/2025

Ulrich, Daniel

18. **Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Gutachten BoB/003/2025

Ulrich, Daniel

19. **Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) sowie Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Gutachten BoB/004/2025

Ulrich, Daniel

20. **Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 15.05.2025, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/012/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau und ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg 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 FNP zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des FNP 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 7. Änderung vom 20.03.2025 mit der Begründung vom 20.03.2025 mit Umweltbericht vom 20.03.2025 abschließend zu behandeln und durch Beschluss festzustellen.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 beschließt der Stadtrat:

Es wird der vorliegende Plan zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 20.03.2025 unter Hinweis auf die Begründung vom 20.03.2025 mit Umweltbericht vom 20.03.2025 beschlossen.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

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

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, des Masterplans und der Strukturanalyse für das Gebiet in Einklang zu bringen.

Die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des FNP 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. Der Billigungsbeschluss erfolgte gemäß Beschlussvorschlag des Stadtplanungsausschusses vom 19.12.2024 am 29.01.2025 durch den Stadtrat.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung:
Die öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs fand vom 17.02.2025 bis einschließlich 19.03.2025 statt. Es gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergangenen Stellungnahmen wurden aufrecht erhalten.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 17.02.2025 bis einschließlich 19.03.2025 statt. Es gingen vier Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange ein. Davon waren alle ohne Einwand bzw. enthielten Hinweise, die keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene zu beachten sind.

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

Zeitliche Umsetzung
Die FNP Änderung soll für den FNP, 7. Änderung: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss festgestellt werden.

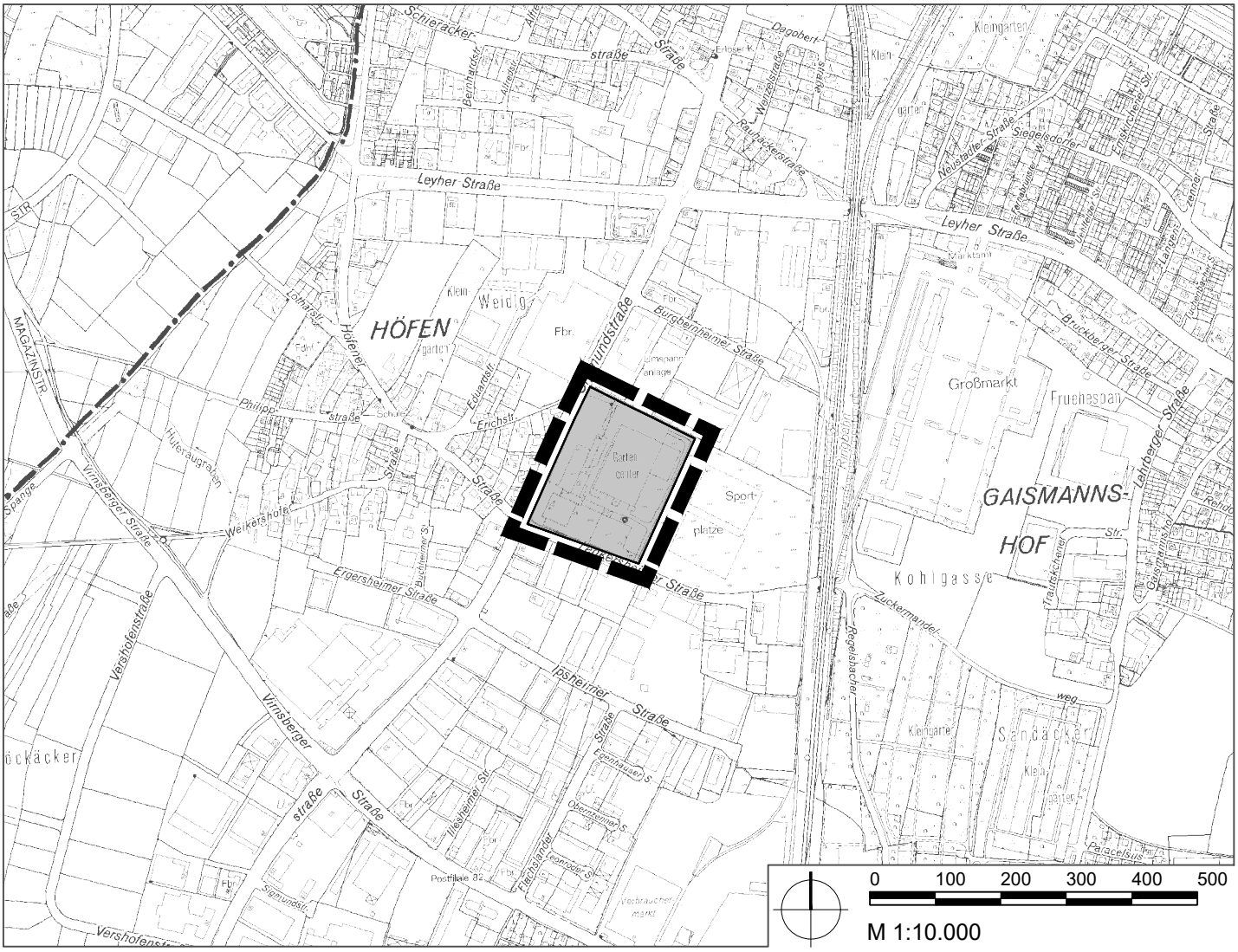
Anschließend wird der Regierung von Mittelfranken der Antrag auf Genehmigung für die 7. Änderung des FNP: Bereich Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße (Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 1 BauGB) zugeleitet und nach der Genehmigung bekannt gemacht.

Fazit
Durch die Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 4667 geschaffen.

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

Stand: 20.03.2025



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
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 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6

I.4. PLANUNGSKONZEPT 8

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 8

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT 8

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 9

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG 9

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 9

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 10

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 10

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 10

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 10

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 11

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 11

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

I.8. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

II. UMWELTBERICHT (Stand 20.03.2025 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)
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 mit integrierten Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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. FNP Änderung: 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.

Am 29.01.2025 erfolgte der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet sowie zur ergänzenden öffentlichen Auslegung. Diese fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2025 bis 19.03.2025 statt.

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 FNP 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, der künftig weitergeführt werden soll.

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 struktu-

relle 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.

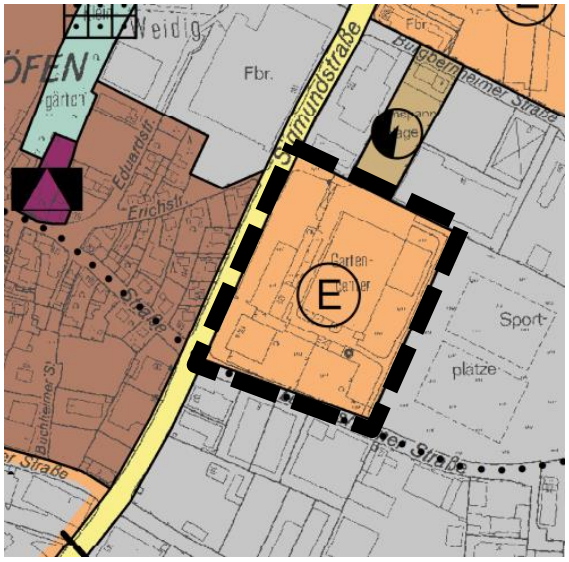


Abb., 1: Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

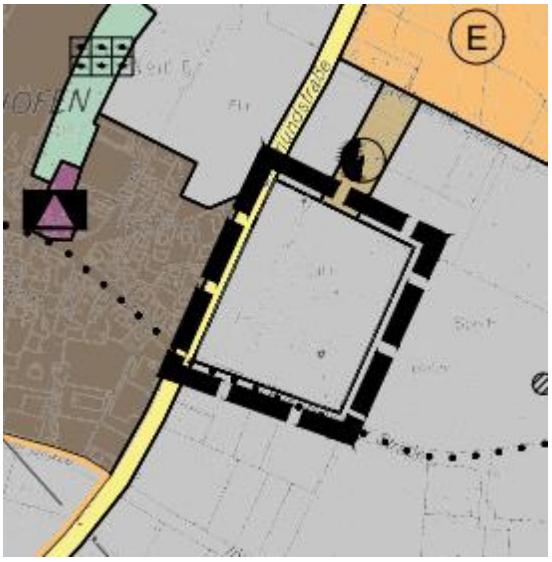


Abb. 2: Geplante Darstellung

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. FNP Änderung 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 FNP zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des FNP dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

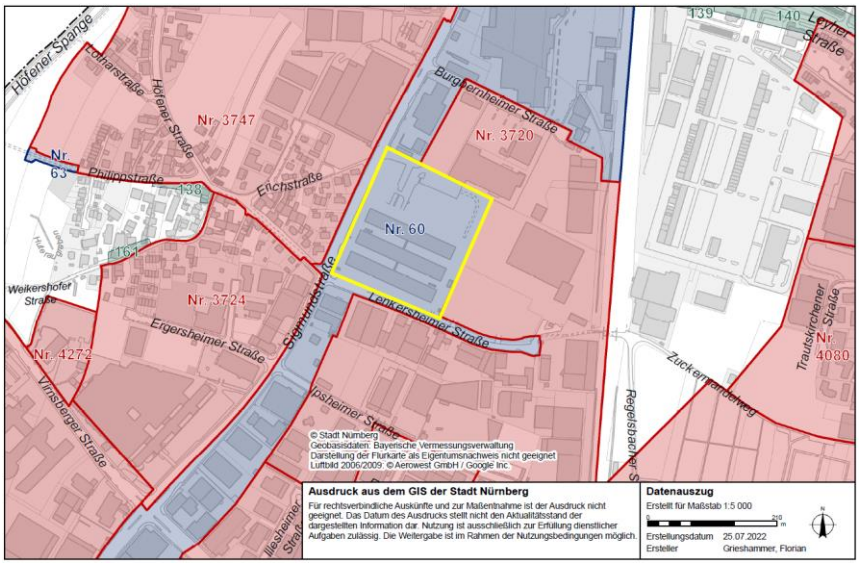


Abb. 3: Übersicht aktuelle Bebauungspläne (rot), Aufhebungssatzungen (blau) und 7. FNP Änderungsbereich (gelb)

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. 200 m erreicht werden.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. In der Bauleitplanung sind unter anderem die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses zu berücksichtigen.
Im Wesentlichen beschränkt sich die Berücksichtigung der Genderaspekte daher im Stadium der Bauleitplanung im Fall der 7. Änderung des FNP Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße auf den folgenden Punkt: die Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätzen. Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Rad- und Fußwege, gewährleistet.

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 befürwortet 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 eingegangenen 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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 17.02.2025 bis zum 19.03.2025. Es gingen 9 Stellungnahmen ein. Von diesen erhob keiner eine Einwendung gegen das Verfahren der 7. Änderung des FNP.
Aus diesen 9 Stellungnahmen waren 7 ohne Einwand. Lediglich die Deutsche Bahn AG – Deutsche Bahn Immobilien fragte bezüglich der vom Eisenbahnbundesamt angesprochenen, unter Punkt 1.7.1 dieser Begründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelten Veränderungssperre nach, worum es sich hierbei handle. Ziel der Nachfrage sei es den Vorgang eingehend überprüfen zu können. Die angesprochene Veränderungssperre befindet sich

allerdings mehr als 200 m entfernt vom Geltungsbereich des Änderungsverfahrens entfernt. Deswegen können mögliche Einflüsse und somit etwaige Konflikte ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom weist darauf hin, dass in allen Verkehrswegen des Geltungsbereichs der 7. Änderung Leitungen vorgesehen sind. Eine weiterführende Beteiligung muss diesbezüglich auf nachgelagerter Bebauungsplanebene erfolgen.

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

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.02.2025 bis einschließlich 19.03.2025. Zeitgleich wurden der Plan sowie Begründung mit Umweltbericht öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

I.8. 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

[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.

Der vorliegende 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 20.03.2025
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

7. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Sigmundstraße/Lenkersheimer Straße

Umweltbericht

Stand: 20.03.2025

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 Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar. Folgende Informationsquellen wurden für den 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. Das Bewertungsergebnis hinsichtlich der Auswirkungen der Darstellungsänderung auf die Umweltschutzgüter veranschaulicht Tabelle 1.

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 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 20.03.2025

Umweltamt

gez. Dr. Köppel

[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).

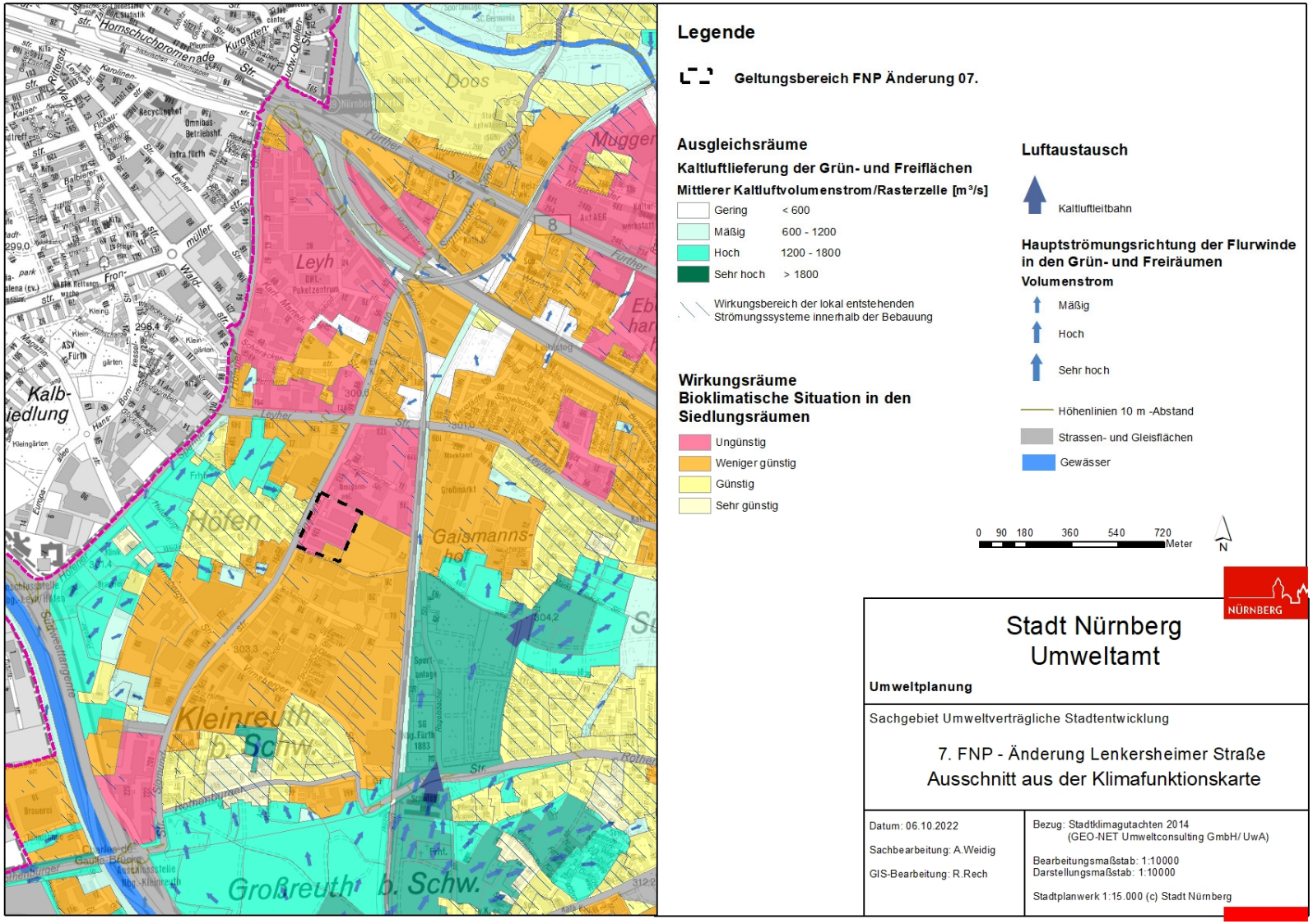
Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen 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/017/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße
Einstellung des Verfahrens

Anlagen:
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 14.03.2018 eingeleitet, um die Darstellungen im Bereich Alte Parlerstraße an die im Bebauungsplan Nr. 4641 geplanten Festsetzungen anzupassen. Durch diese Teiländerung sollte dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden.

Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4641 konnte jedoch inzwischen eingestellt werden, nachdem der im Bereich der Alten Parlerstraße herausgelöste Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“, welcher aus dem FNP entwickelt werden konnte, rechtsverbindlich wurde und für die verbleibenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 4641 kein weiterer Planungsbedarf gesehen wurde.

Der im Änderungsbereich liegende Gewerbebetrieb soll am Standort verbleiben, die Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen entspricht damit der städtebaulichen Zielstellung. Das Verfahren zur 27. Änderung des FNP kann somit eingestellt werden.

Kosten
Durch die Einstellung des Verfahrens entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach Beschluss der Einstellung ist dies ortsüblich bekannt zu machen.

Fazit
Das Verfahren zur 27. Änderung des FNP soll eingestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Bereich Alte Parlerstraße eingestellt wird.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

1. Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 beschließt der Stadtrat, dass das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Bereich Alte Parlerstraße eingestellt wird.

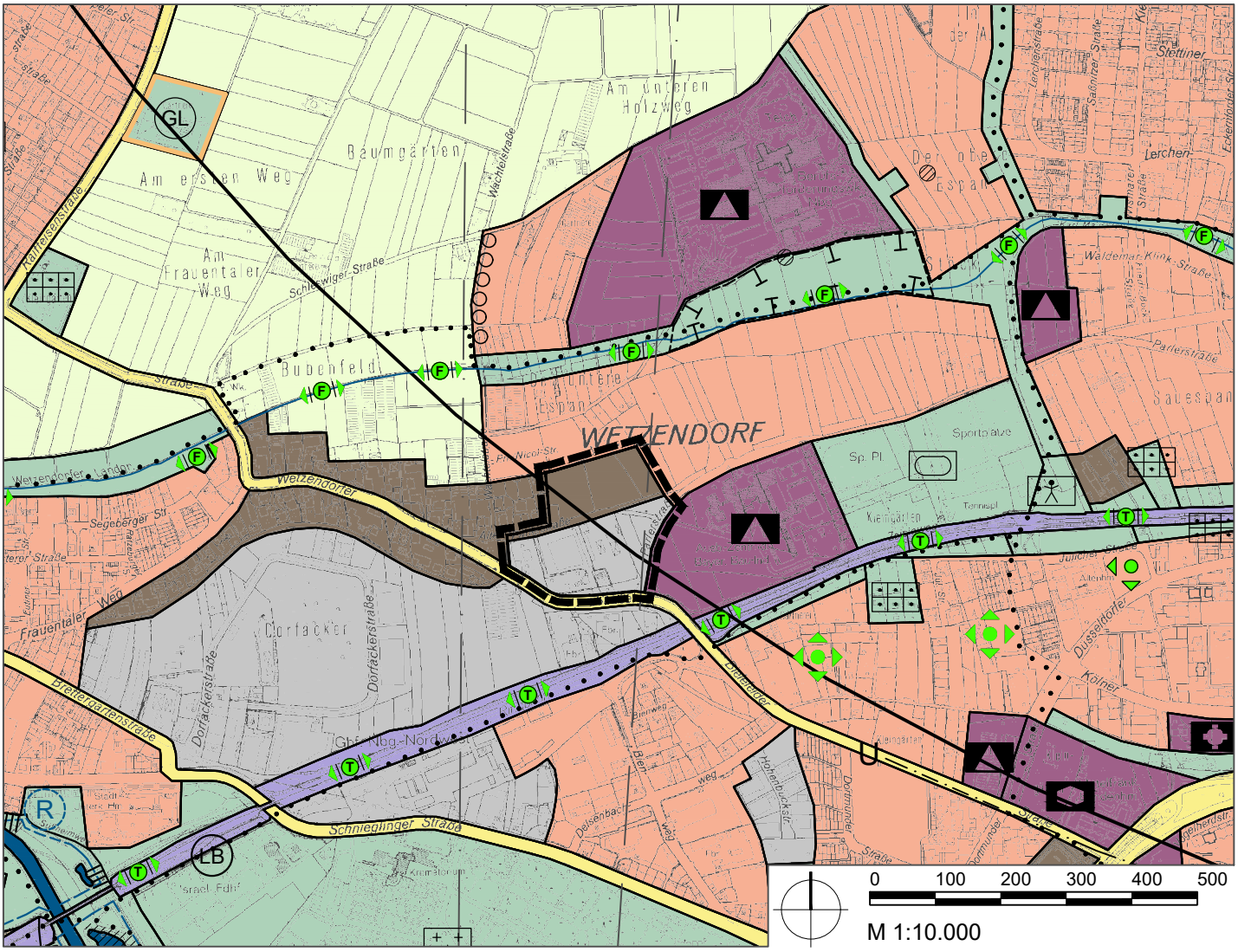
2. Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Einstellung 27. Änderung - Bereich Alte Parler Straße



Zeichenerklärung

Umgriff des einzustellenden Änderungsbereichs

FNP27 - UB - 01

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

Beschlussvorlage
Stpl/026/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Vorentwurf Begründung

Sachverhalt (kurz):

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sieht westlich der Raiffeisenstraße eine Verlängerung der Bamberger Straße mit Anschluss in Fürth vor. Auf einer Länge von ca. 660 m wird sie als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, im weiteren Verlauf auf ca. 770 m als Trassenführung in Prüfung.

Dieser Ausbau der Bamberger Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Richtung Fürth ist inzwischen obsolet und soll daher nicht mehr im FNP dargestellt werden.

Ursprünglich war eine Anbindung an das Fürther Stadtgebiet vorgesehen. Die Stadt Fürth hat diese Verlängerung jedoch bereits 2022 unmöglich gemacht, indem die Trassenführung in Planung in einer FNP-Änderung 2022 auf dem Fürther Stadtgebiet in Flächen für Landwirtschaft geändert wurde.

Die Flächen im Umgriff sollen zu Flächen für Landwirtschaft geändert werden.

Das FNP-Änderungsverfahren 33 soll daher eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. Für den räumlichen Umgriff im vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP33 - V - 01) vom 10.06.2025 bestimmten Bereich "Bamberger Straße West" das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan einzuleiten;

2. Auf der Grundlage des Planvorentwurfs (Plan-Nr. FNP33 - V - 01) vom 10.06.2025 und dem Vorentwurf der Begründung vom 10.06.2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: mind. 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit
- Information an die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV).

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 beschließt der Stadtrat:

1. Für den räumlichen Umgriff im vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP33 - V - 01) vom 10.06.2025 bestimmten Bereich "Bamberger Straße West " das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan einzuleiten;

2. Auf der Grundlage des Planvorentwurfs (Plan-Nr. FNP33 - V - 01) vom 10.06.2025 und dem Vorentwurf der Begründung vom 10.06.2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: mind. 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit
- Information an die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV).

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt westlich der Raiffeisenstraße eine Verlängerung der Bamberger Straße dar. Mit dieser Verbindung sollte ursprünglich ein Anschluss an das Stadtgebiet Fürth erreicht werden. Auf einer Länge von ca. 660 m wird diese geplante Trasse als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus dem Generalverkehrsplan Nürnberg Hauptverkehrsstraßennetz nach § 5 (4) BauGB); im weiteren Verlauf auf ca. 770 m ist die potentielle Fortführung als Trassenführung in Prüfung dargestellt.

Entsprechend aktueller Entwicklungen ist ein Ausbau der Bamberger Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Richtung Fürth obsolet. In der Folge soll diese Darstellung zukünftig nicht mehr im FNP enthalten sein.

Der Anschluss einer verlängerten Bamberger Straße an die Wilhelm-Hoegner-Straße auf das Stadtgebiet der Stadt Fürth ist nicht mehr vorgesehen. Die Stadt Fürth hat in diesem Zusammenhang ihren Flächennutzungsplan mit der Änderung Nr. 2020.20 entsprechend geändert. Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2020.20 war es, den landwirtschaftlichen Betrieben bzw. den Gartenbaubetrieben im Bereich der geplanten Verkehrstrasse die Errichtung von Bauvorhaben landwirtschaftlicher Art zu ermöglichen. Hierfür wurde die Trassenführung in Planung auf dem Fürther Stadtgebiet in Flächen für Landwirtschaft geändert. Die Änderung wurde am 11.05.2022 wirksam. Somit ist in diesem Bereich ein Anschluss an das Stadtgebiet Fürth nicht mehr möglich.

Der Teil der Trasse, welcher bisher als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die Trassenführung in Planung führt über Privatgrundstücke, welche derzeit als Landwirtschaftsflächen genutzt werden. Entsprechend der Nürnberger „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ (vom Stadtplanungsausschuss beschlossen am 18.05.2017) soll das Knoblauchsland u.a. als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet gesichert werden. Dem kann an dieser Stelle entsprochen werden, indem die bisher dargestellten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Im östlichen Bereich, zwischen Schnepfenreuther Hauptstraße und Spargelfeldweg, soll die Bamberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans 4684 ertüchtigt werden. Das Verfahren wurde im Dezember 2023 eingeleitet. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines nicht überörtlich wirksamen Lückenschlusses in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg. Um zu verdeutlichen, dass dieser Bebauungsplan nicht als erster Schritt zu einem weiteren Aus- bzw. Weiterbau der Bamberger Straße verstanden werden soll, soll das FNP-Änderungsverfahren 33 die bislang vorgesehene weitere Trassenführung der Bamberger Straße aus dem FNP herausnehmen. Entsprechend sollte die verkehrliche Anbindung an das Stadtgebiet Fürth in diesem Bereich des Generalverkehrsplans der Stadt Nürnberg angepasst bzw. herausgenommen werden.

Der FNP stellt im Änderungsbereich zwei übergeordnete Freiraumverbindungen und Bauschutzbereiche gem. §12 LuftVG dar. Diese sollen in der zukünftigen Darstellung erhalten bleiben.

Die umgebenden Flächen sind im wirksamen FNP „Flächen für die Landwirtschaft“. Die bisherige Darstellung im Änderungsbereich soll nun ebenfalls in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 17.07.2025 begutachtet und im Stadtrat am 23.07.2025 beschlossen werden.

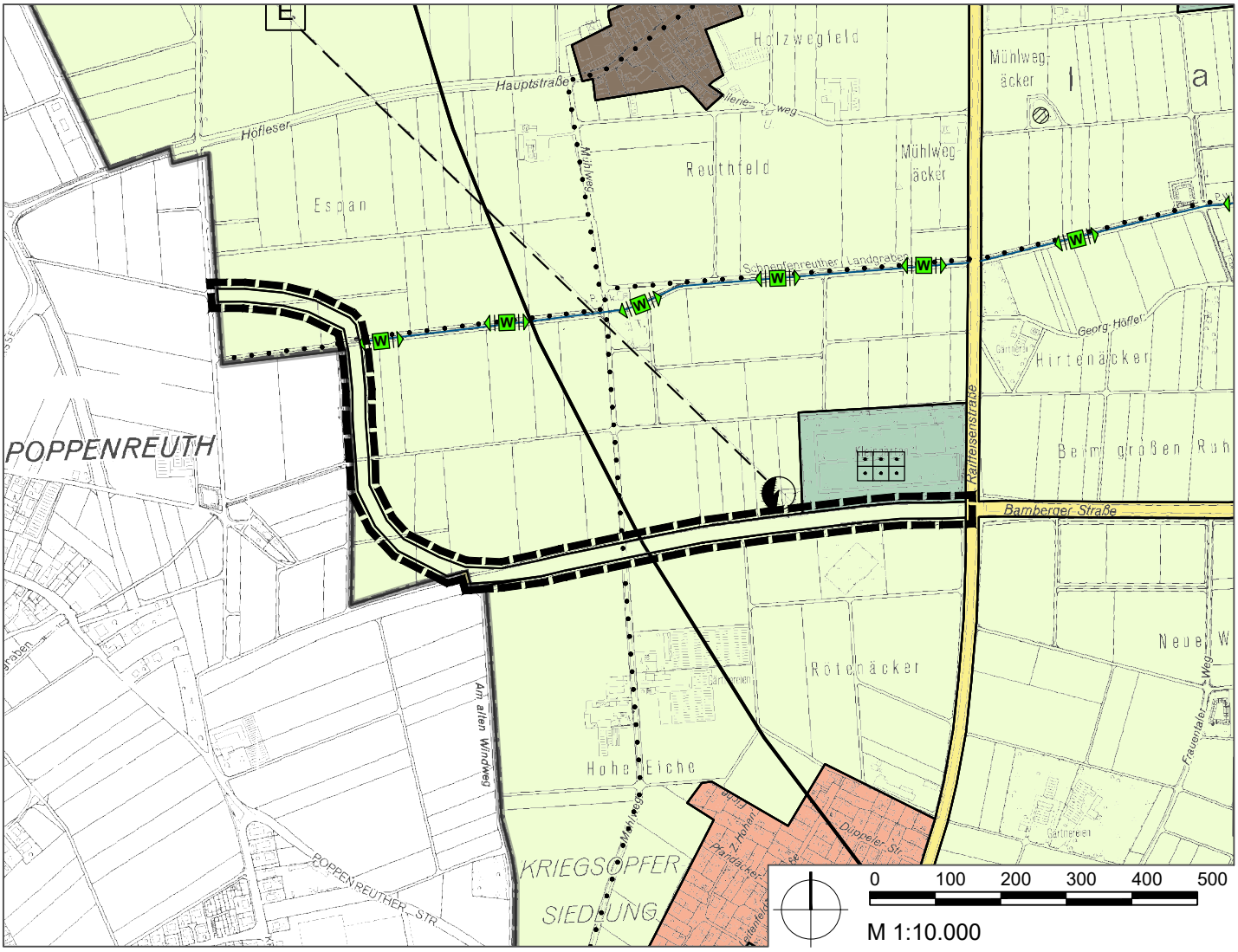
Fazit
Um dem veränderten Umstand Rechnung zu tragen, dass eine Verlängerung der Bamberger Straße nach Westen inzwischen obsolet ist und um das Knoblauchsland als stadtnahes, landwirtschaftliches Anbaugebiet zu sichern, wird die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens 33 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit empfohlen.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Flächen für die Landwirtschaft

übergeordnete Freiraumverbindungen

lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern

Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

FNP33 - V - 01

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

Stadtplanungsamt
Umweltamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Vorentwurf

Stand: 10.06.2025

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
... zur 33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

I.4.1. Verkehr 10

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG 10

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 10

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 11

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME FNP-DARSTELLUNG 11

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 13

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 14

II. UMWELTBERICHT 15

III. VERFAHREN 16

III.1. BETEILIGUNGEN 16

III.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 16

III.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 16

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 16

III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 16

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / Fazit 16

III.3. Kosten 17

IV. QUELLENANGABEN

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg

Masterplan Freiraum: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt

Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (2013), (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch VO vom 11.01.2022 (GVBl. S. 14)

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7), 21. Fortschreibung (2020)

Knoblauchsland – Leitlinien der räumlichen Entwicklung Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt Nürnberg (2017)

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
zur 33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 04.. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Im Nürnberger Knoblauchsland zwischen den Ortsteilen Höfles und der Kriegsopfersiedlung wurde in der Vergangenheit sowohl seitens der Stadt Nürnberg als auch der Stadt Fürth eine verkehrliche Anbindung der beiden Stadtgebiete als strategische Planung angelegt. Diese Verbindung wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg in Verlängerung der Bamberger Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auf Fürther Stadtgebiet sollte eine entsprechende Verlängerung der Wilhelm-Högner-Straße den Anschluss ermöglichen.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg wurde in der Sitzung am 21.05.2017 das FNP-Änderungsverfahren Nr. 19 eingeleitet. Gemäß der vorliegenden Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg soll die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Trasse der verlängerten Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze auf Höhe Fürth/Poppenreuth zukünftig nicht mehr dargestellt werden. Die Flächen der geplanten Trasse sollen wieder als “Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Der Einleitungsbeschluss für das Verfahren wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 12 vom 14.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die Einleitung der FNP-Änderung mit der Nr. 2020.20 zur Herausnahme der Verbindungsstraße auf Fürther Stadtgebiet beschlossen. Der Einleitungsbeschluss für das Verfahren wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. 1 vom 20.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. Am 10.11.2021 wurde hierzu der Feststellungsbeschluss gefasst.

Gemäß den bereits in der 19. FNP-Änderung der Stadt Nürnberg formulierten Zielen soll die dargestellte geplante Verbindungsstraße zwischen Fürth und Nürnberg herausgenommen

werden. Die betreffenden Flächen sollen zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Die 33. Änderung des FNPs wird daher als eigenständiges Verfahren eingeleitet. Damit sollen die Darstellungen des FNPs in diesem Bereich zeitnah korrigiert werden können. Zudem wird den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 4684 Bamberger Straße Rechnung getragen, der ausschließlich den Lückenschluss der Bamberger Straße im Bereich südlich des Ortskerns des Ortsteils Schnepfenreuth beinhaltet und explizit keine Verbindungsachse nach Westen Richtung Fürther Stadtgebiet zum Ziel hat.

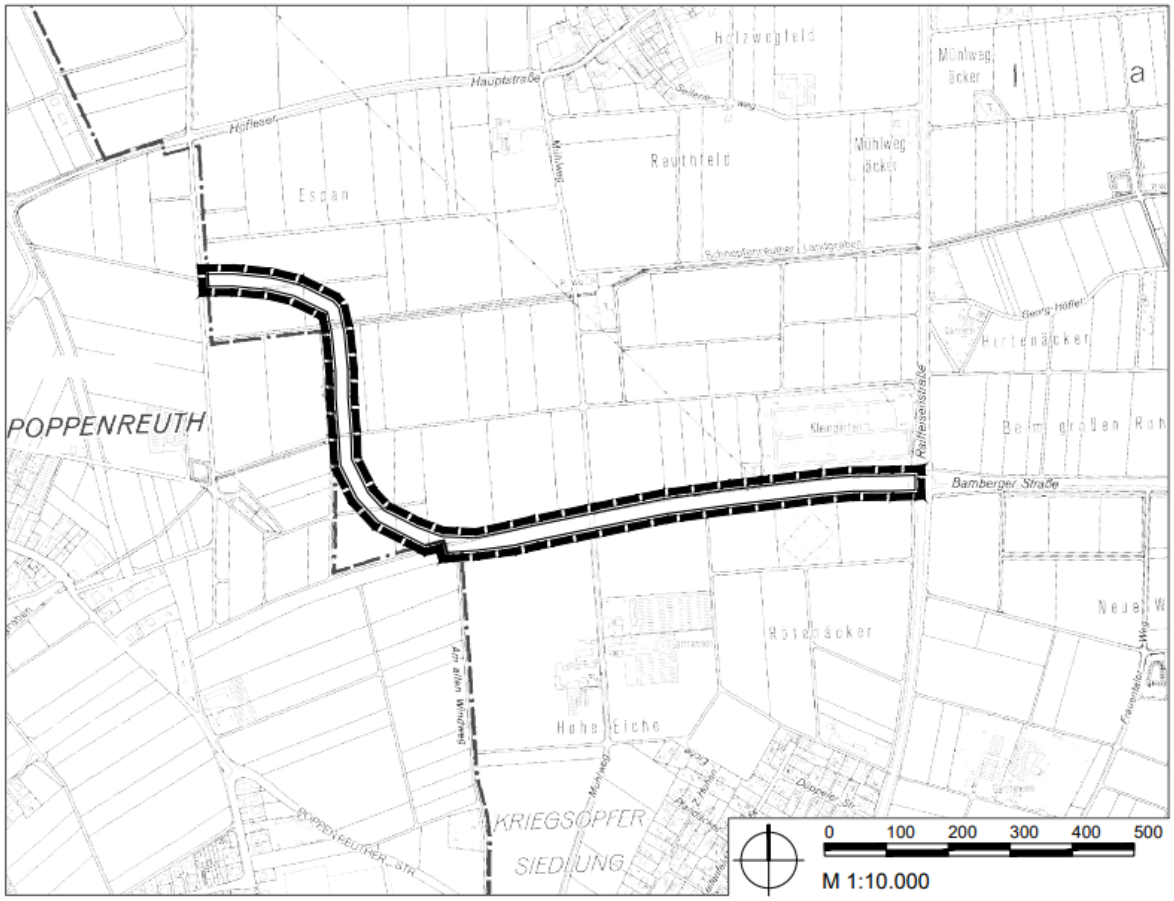
I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Nürnberg an der Stadtgrenze zum Stadtgebiet Fürth zwischen den Ortsteilen Höfles und der Kriegsopfersiedlung und ist der Gemarkung Schniegling zuzuordnen. Gegenwärtig werden die betreffenden Flächen teilweise bereits landwirtschaftlich genutzt, teilweise liegen die Flächen jedoch brach oder sind mit unterschiedlichen Grünstrukturen (Gehölze) bewachsen.
Eine Teilfläche wird als Lager für Baumaterial genutzt, während Teile des Änderungsbereiches von landwirtschaftlichen Wegen gekreuzt werden. Es existieren im Änderungsbereich keinerlei oberirdische baulichen Anlagen.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Abb.: 1: Änderungsbereich der 33. Änderung des FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

Die Höhenunterschiede im Änderungsbereich sind gering. Die Flächen befinden sich auf ca. 300 - 305 m über NN.

Da es sich bei diesem Änderungsbereich aufgrund seines bisherigen Charakters als geplante Verkehrsverbindung um einen verhältnismäßig schmalen Bereich handelt (ca. 20 m), sind die unmittelbar angrenzenden Nutzungen ebenfalls zu erwähnen.

Im Kreuzungsbereich Bamberger Straße / Raiffeisenstraße grenzt nordöstlich eine Kleingartenanlage (KGV Raiffeisenstraße 111, FlSt. 143, Gem. Schnepfenreuth) an, die über die Raiffeisenstraße erschlossen ist. Unmittelbar westlich davon befindet sich auf FlSt. Nr. 144/1 ein Hochspannungsmast (Freileitung zu Erdleitung). Während die Freileitung nach Nordwesten verläuft, zweigt die Erdleitung von dort aus in östlicher und westlicher Richtung innerhalb des Änderungsbereiches ab. Neben einer Reitanlage (FlSt. 240, Gem. Schnepfenreuth), die über den im Änderungsbereich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen ist, grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie den Regionalplan für die „Region Nürnberg (R 7)“ bestimmt.

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

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 Ressourcen schonen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen).

Das vorliegende Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält in Kapitel 4 “Verkehr“ den Grundsatz, Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Diese sollen so umweltverträglich und ressourcenschonend wie möglich erfolgen. Das für die nächsten Jahre prognostizierte, zunehmende Verkehrsaufkommen erfordert eine stärkere Inanspruchnahme aller Verkehrsträger, sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr.
Kapitel 4.2 „Straßeninfrastruktur“ enthält den Grundsatz, dass bei der Entwicklung der Straßeninfrastruktur der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen soll. Dies dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes und der Reduzierung einer weiteren Freiflächeninanspruchnahme und ist deshalb aus volkswirtschaftlichen Gründen und im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung sinnvoll.
Deren Aus- und Neubau richtet sich nach dem Ausbauplan für die Staatstraßen. Ziele der Regionalplanung Im Hinblick auf den Vollzug der o. g. Anpassungspflicht werden nachfolgend besonders diejenigen Ziele aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für dieses Flächennutzungsplanverfahren abstecken und durchaus unterschiedliche Nutzungsentwicklungen zulassen.

Ziele und Grundsätze
Kapitel 1: Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

Kapitel 2: Raumstruktur
Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen der Region erhalten und weiterentwickelt werden.

Kapitel 5: Wirtschaft (Landwirtschaft)
Durch standortgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft in den einzelnen Teilräumen der Region erhalten, gepflegt und gestaltet werden. Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchslandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden.

Kapitel 7: Freiraumstruktur
Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.1

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

- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (1.5.2.2. Radverkehr).
- In der Bauleitplanung und Verkehrsplanung der Gemeinden im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen die Belange des Schutzes vor Verkehrslärm besonders berücksichtigt werden (2.1.1. Verkehrslärm).
- Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchslandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden (5.4.2.5 Landwirtschaft).

Als Orientierungshilfe für die Planung gelten die folgenden Grundsätze (Auszug):

- Es ist anzustreben, dass in den von Boden und Klima begünstigten Gebieten, insbesondere im westlichen Teil des Mittelfränkischen Beckens, in Teilbereichen des Albvorlandes und der Frankenalb sowie im Knoblauchsland, vor allem Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (2.1 Landwirtschaft).
-

Bebauungspläne
Es bestehen keine Bebauungspläne oder Veränderungssperren für den Änderungsbereich.
Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

[1] Quelle: FNP-Änderung 2020.20 Fürth

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

- Naturschutz und Wasserschutz
Gem. Landschaftsschutzverordnung der Stadt Fürth vom 26. Mai 1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 08.02.2011 ist „der überwiegend reguliert und geradlinig verlaufende (Poppenreuther Land-) Graben[2], beidseitig mit einem Ufer- bzw. Geländestreifen von mindestens 12 m Breite“ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

- Denkmalschutz und Bodendenkmäler
Änderungsbereich tangiert Bodendenkmal D-5-6532-0053, Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln

Es bestehen keine der nachfolgend genannten Rahmenbedingungen, die für die Inhalte der Änderung von Belang wären:

- Planfeststellungsverfahren
- gewidmete Bahnflächen
- Anbaufreiheit von Straßen
- Lärmschutzzonen
- Hochwasserschutz und wasserrechtliche Bindungen

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Allgemeines
Wie bereits eingangs beschrieben ist zwischenzeitlich kein Bedarf für eine Anbindung an das Stadtgebiet Fürth im Rahmen einer Hauptverkehrsstraße mehr gegeben. Im Einvernehmen mit der Stadt Fürth wurde die strategische Planung diesbezüglich angepasst. Die ursprünglich durch die Stadt Nürnberg initiierte Änderung der geplanten Flächennutzungen im betreffenden Bereich wurde zwischenzeitlich auf Fürther Stadtgebiet umgesetzt. Ein Anschluss des Straßennetzes in diesem Bereich ist somit nicht mehr gewünscht und auch nicht mehr möglich.

Knoblauchsland – Leitlinien der räumlichen Entwicklung
In der Sitzung des AfS vom 18.05.2017 wurden die „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ (Plan und Begründung) für das Knoblauchsland beschlossen. Sie definieren Ziele und eine Flächenstrategie für die langfristige Entwicklung des Nürnberger Knoblauchslands, die der Landwirtschaft im Hinblick auf andere Nutzungsansprüche Planungssicherheit bieten sollen. Grundlage dafür sind insbesondere die Ergebnisse des agrarstrukturellen Gutachtens[3]. Dazu zählt insbesondere, dass es sich im Knoblauchsland um strukturell gesunde, entwicklungsfähige und -bereite Landwirtschaftsbetriebe handelt[4].

[2] Der Schnepfenreuther Landgraben heißt auf dem Gebiet der Stadt Fürth, i, Ortsteil Poppenreuth, Poppenreuther Landgraben.
[3] Auf Beschluss des AfS vom 02.10.2014 wurde ein agrarstrukturelles Gutachten vergeben. Es wurde in der AfS-Sitzung vom 18.05.2017 zusammen mit dem Bericht „Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen“ behandelt, der die landschaftlichen, städtebaulichen und strukturellen Rahmenbedingungen für das Knoblauchsland zusammenstellt.
[4] s. Begründung „Leitlinien der räumlichen Entwicklung – Knoblauchsland“

Masterplan Freiraum
Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Das Knoblauchsland stellt als stadtnahe Kulturlandschaft der Bevölkerung hochwertige Naherholungsräume zur Verfügung und hat eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. 2014 erfolgte in den Fachausschüssen (UmwA 12.03.2014, AfS 27.03.2014) ein Grundsatzbeschluss zur Verankerung des Masterplans Freiraum als planerische Grundlage in der Freiraum- und Stadtplanung. Der Masterplan Freiraum verfolgt das langfristige Ziel, die Grün- und Freiraumversorgung der Stadt Nürnberg nachhaltig zu verbessern. Seitdem wird den Fachausschüssen UmwA und AfS regelmäßig der Sachstand sowie die aktuellen und zukünftigen Schwerpunktthemen des Masterplans Freiraum berichtet. Im regelmäßig fortgeschriebenen Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ werde die fertiggestellten, begonnenen und noch nicht begonnenen Projekte dargestellt. In gemeinsamer Sitzung am 15.05.2025 wurde der Aktionsplan, Stand April 2025, von UmwA und AfS beschlossen.

Bebauungsplan Nr. 4684 „Bamberger Straße“
Im östlichen Bereich, zwischen Schnepfenreuther Hauptstraße und Spargelfeldweg, soll die Bamberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans 4684 ertüchtigt werden. Das Verfahren wurde im Dezember 2023 eingeleitet. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines nicht überörtlich wirksamen Lückenschlusses in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg. Um zu verdeutlichen, dass dieser Bebauungsplan nicht als erster Schritt zu einem weiteren Aus-/Weiterbau der Bamberger Straße verstanden werden soll, soll das FNP-Änderungsverfahren 33 die weitere Trassenführung der Bamberger Straße aus dem FNP herausnehmen.

Eigentumsverhältnisse
Ca. 50% der Flächen befinden sich in Privateigentum. Die betroffenen Eigentümer signalisierten in der Vergangenheit ihr deutliches Interesse am Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. VERKEHR

Mit der 33. Änderung des FNP verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die ursprünglich vorgesehene Trasse einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße – in Verlängerung der Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze Fürth – aus dem Flächennutzungsplan zu streichen.

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG

Landschaftsplanerische Veränderungen werden durch diese FNP-Änderung nicht verursacht, da es sich bei der Änderung um eine Rücknahme einer nur strategischen Planung für eine Verkehrsanbindung handelt. In die realen, örtlichen Gegebenheiten wird insofern nicht eingegriffen, die Bestandssituation bleibt unberührt.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Eine Prüfung von Planungsalternativen ist im Rahmen der 33. Änderung des FNP erfolgt. Aufgrund der bereits durch die Stadt Fürth umgesetzten Kappung der ursprünglich angedachten Anbindung in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Stadt Nürnberg ist die grundsätzliche Rücknahme der Trasse alternativlos. Möglichkeiten ergeben sich lediglich bei der zukünftigen Nachnutzung als landwirtschaftliche und ökologisch wertvolle Fläche. Die Darstellung

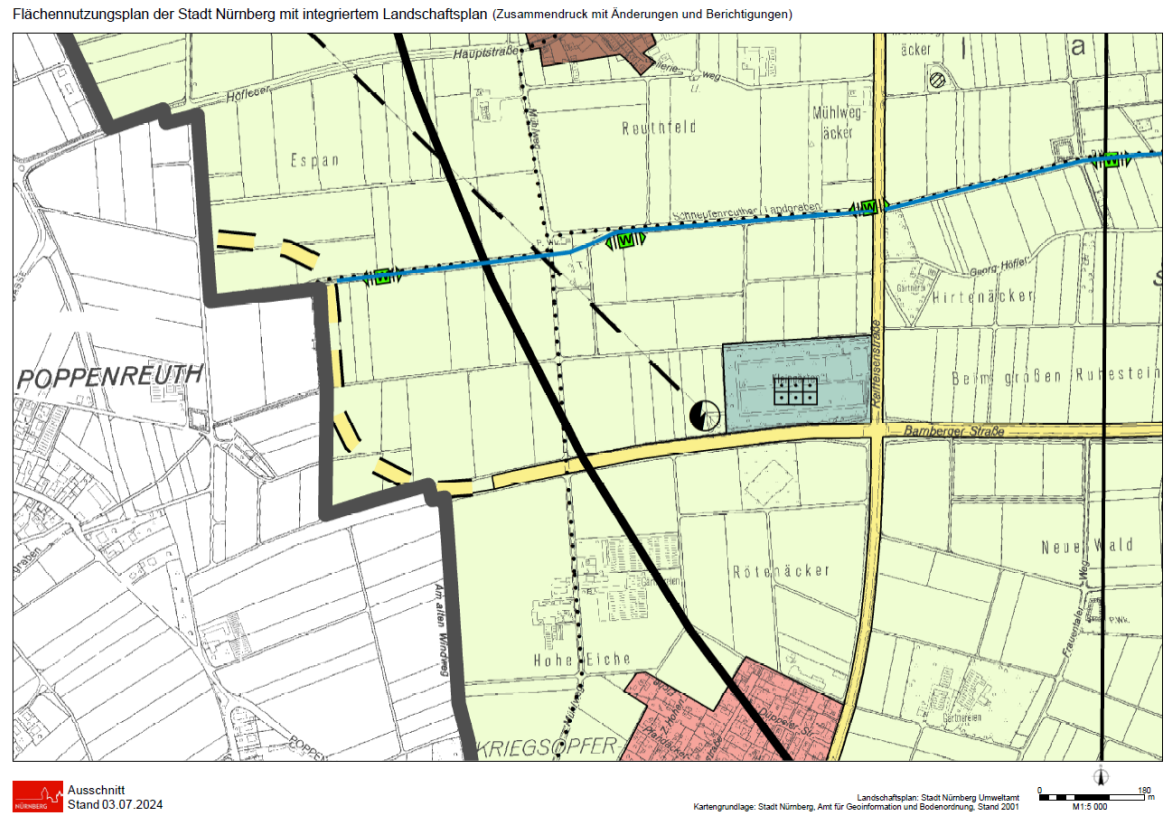
einer landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht auf Ebene des FNP auch Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grünflächen unterschiedlichster Art und Ausprägung, die für diesen Bereich in Frage kommen. Insofern erscheint die geplante Darstellung als die beste Alternative.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME FNP-DARSTELLUNG

Der FNP stellt für die betreffenden Flächen „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ als reine nachrichtliche Übernahme aus dem Rahmenverkehrsplan der Stadt Nürnberg dar. Der Abschnitt wird von zwei Liniendarstellungen gekreuzt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Punktlinie stellt eine übergeordneten Freiraumverbindung dar, die dem Mühlweg folgt und eine Verbindung zwischen Höfles und der Kriegsopfersiedlung herstellt. Westlich davon kreuzt von Nordwest in Richtung Südost eine durchgezogene schwarze Linie, die einen Bauschutzbereich gem. §12 LuftVG symbolisiert.

Darüber hinaus ist im direkt an das Stadtgebiet Fürth angrenzenden Bereich eine „Trassenführung in Prüfung“ als „gestrichelte überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“, d.h. breite gelbe Strichlinie mit schwarzer Randlinie, dargestellt. Diese ist mit „Flächen für die Landwirtschaft“ unterlegt. Im Norden wird sie vom Schnepfenreuther Landgraben, ein Gewässer III. Ordnung gequert, dazu sind „lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern“ symbolisch dargestellt sowie eine weitere „übergeordnete Freiraumverbindung“, die beide den in Ost-West-Richtung verlaufenden Schnepfenreuther Landgraben begleiten. in Verbindung mit zwei den Geltungsbereich kreuzenden „übergeordneten Freiraumverbindungen“ dargestellt.



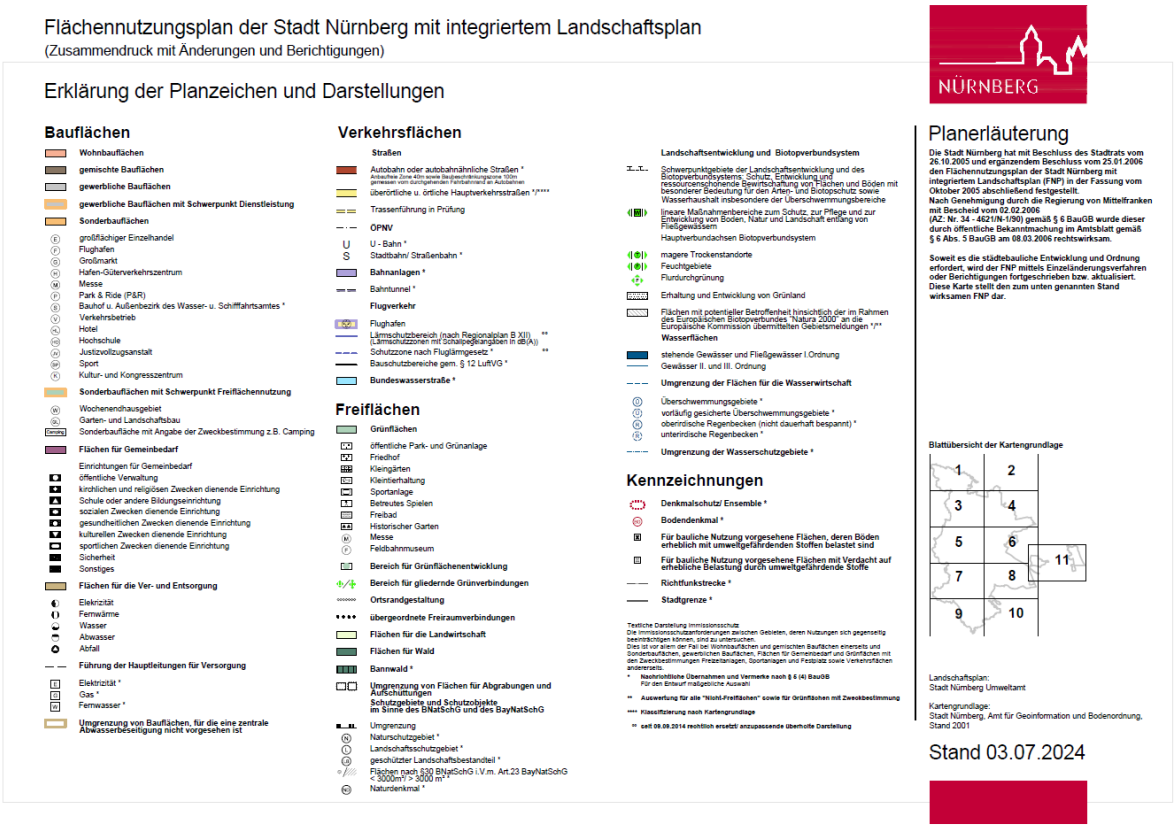
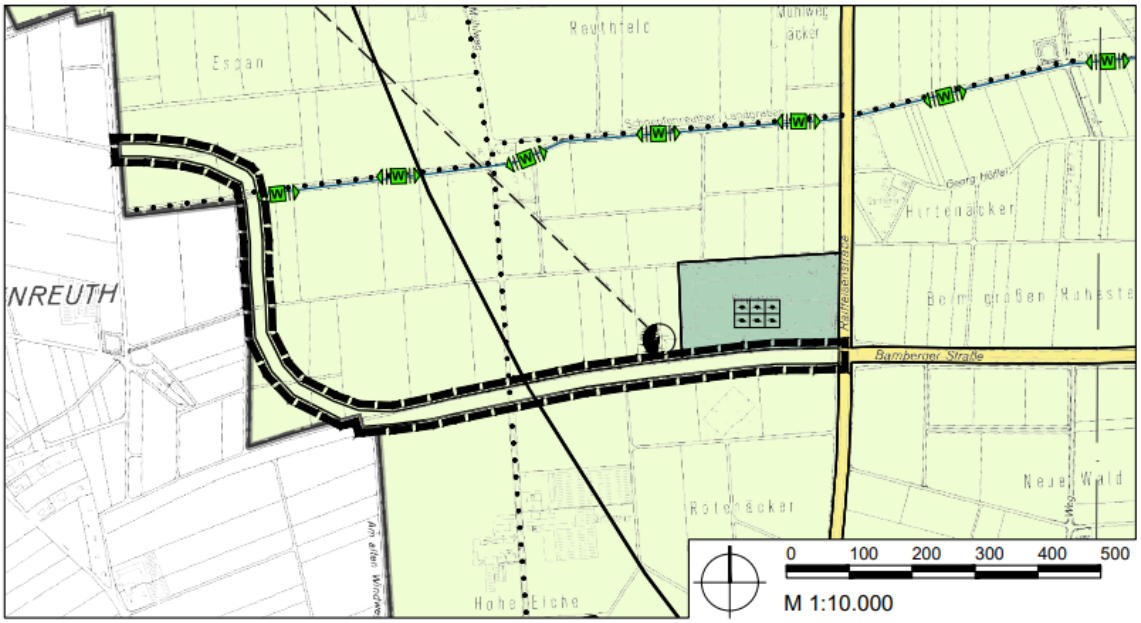


Abb.: 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, Quelle: Stadt Nürnberg

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Elekrizität

Führung der Hauptleitungen für Versorgung

Elektrizität *

Verkehrsflächen

Straßen

überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****

Flugverkehr

Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

Freiflächen

Grünflächen

Kleingärten

übergeordnete Freiraumverbindungen

Flächen für die Landwirtschaft

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern

Wasserflächen

Gewässer II. und III. Ordnung

Kennzeichnungen

Richtfunkstrecke *

Stadtgrenze *

Abb.: 3: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg, Quelle: Stadt Nürnberg

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 3,8 ha (100%).

Ein Teil der Fläche ist im geltenden FNP mit der nachrichtlichen Übernahme „Hauptverkehrsstraße“ belegt, ein weiterer Teil der Fläche mit „landwirtschaftlicher Fläche“, die von der Signatur „Trassenführung in Prüfung teilweise überdeckt wird.
Die künftige Darstellung wird zu 100% landwirtschaftliche Nutzung (mit dem Planungsrecht entsprechenden tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten) sein.

Art der Darstellung	**Bisherige FNP-Darstellung**		**Künftige FNP-Darstellung**		**Änderung**
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Landwirtschaftliche Flächen	0	0 %	3,8	100 %	+ 3,8
Verkehrsflächen / überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen und Trassenführung in Prüfung	1,8 + 2,0	100 %	0 0	0 %	- 3,8

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht befindet sich in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

III.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung wird zeitnah nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt durchgeführt.

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / FAZIT

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die ursprünglich vorgesehene Trasse einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße – in Verlängerung der Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze Fürth – aus dem Flächennutzungsplan zu streichen. Diese Maßnahme steht im Einklang mit der Entscheidung der Stadt Fürth, auf eine entsprechende Trassenführung ebenfalls zu verzichten. Damit erfolgt eine konsequente Rücknahme der strategischen Verkehrsplanung aus dem Flächennutzungsplan, womit eine städtebauliche wie umweltfachliche Neuorientierung einhergeht.

Die betroffenen Flächen sollen künftig wieder als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Diese Rückwidmung entspricht nicht nur den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort – die Flächen sind bereits heute überwiegend unversiegelt, landwirtschaftlich genutzt oder ökologisch vorgeprägt –, sondern trägt auch zur Sicherung des stadtnahen Freiraum- und Landwirtschaftsgebiets im Knoblauchsland bei. Die geplante FNP-Änderung steht damit in Übereinstimmung mit übergeordneten planerischen Zielen auf Landes- und Regionalebene, insbesondere den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Nürnberg, die eine ressourcenschonende Raumordnung und den Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen fordern.

Durch die Herausnahme der Verkehrstrasse wird keine bauliche Entwicklung angestoßen oder verändert, sodass keine Eingriffe in Natur, Landschaft oder bestehende Infrastrukturen erfolgen. Ein städtebauliches Konzept ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt eine landschaftsplanerische Ausgleichsregelung, da keine neuen Eingriffe entstehen.

Die Änderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der „Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland“ sowie des „Masterplans Freiraum“. Sie fördert die Erhaltung der kleinteiligen Kulturlandschaft, unterstützt lokale Landwirtschaftsstrukturen und trägt zur klimatischen Funktion der Freiflächen bei. Zudem wird durch den Verzicht auf den Straßenneubau dem Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung Rechnung getragen.

Insgesamt stärkt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans die landschafts- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg, entlastet potenziell konfliktträchtige Entwicklungsräume und schafft Klarheit hinsichtlich der künftigen Nutzung im Planungsgebiet. Sie ist damit fachlich begründet, planungsrechtlich gerechtfertigt und städtebaulich sinnvoll.

III.3. KOSTEN

Es sind keine Kosten zu erwarten.

Nürnberg, den 10.06.2025

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. i.V.	gez.
Leibl	Dr. Köppel
Leitung Stadtplanungsamt	Leiter Umweltamt

Beschlussvorlage
Stpl/015/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße
hier: Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Kleingartenanlage "Fuchsloch", Pegnitztal und Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt soll als urbanes Stadtteilquartier entwickelt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4543 A "AEG-Nordareal" eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen können deshalb nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher gleichzeitig der FNP zu ändern (künftige Darstellung: gemischte Baufläche, Grünfläche). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die entstandenen Planungskosten sollen anteilig vom Investor übernommen werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie beider Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist der Entwurf der FNP-Änderung zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Aufgrund der Verkleinerung des Änderungsbereichs sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Hierzu werden die erforderlichen Gutachten 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass

1. Der Änderungsbereich der 29. Änderung so einschränkt wird, wie es sich aus dem vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP 29 - E - 01) vom 08.05.2025 ergibt.

2. Der Stadtrat den vorliegenden Planentwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Bereich nördlich der Muggenhofer Straße (Plan-Nr. FNP29 - E - 01) vom 08.05.2025 billigt.

3. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 29 - E - 01) vom 08.05.2025, der Begründung vom 08.05.2025 mit Umweltbericht vom 28.03.2025 durchgeführt werden soll. Zusätzlich zur Veröffentlichung soll der Entwurf öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 beschließt der Stadtrat:

1. Den Geltungsbereich der 29. Änderung so einzuschränken, wie es sich aus dem vorliegenden Planentwurf (Plan-Nr. FNP 29 - E - 01) vom 08.05.2025 ergibt.

2. Den vorliegenden Planentwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Bereich nördlich der Muggenhofer Straße (Plan-Nr. FNP 29 - E - 01) vom 08.05.2025 zu billigen.

3. Auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP 29 - E - 01) vom 08.05.2025, der Entwurfsbegründung vom 08.05.2025 mit Umweltbericht vom 28.03.2025 die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen. Zusätzlich zur Veröffentlichung ist der Entwurf öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße
hier: Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg wird die Fläche des 29. Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Planbereich ist mit der Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdenden Stoffe“ versehen. Die vorgenannte Nutzung entspricht an dieser Stelle nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

Derzeit handelt es sich beim betreffenden Areal um eine untergenutzte Gewerbefläche. Die Fläche wurde seit der Einstellung der Produktionstätigkeit der AEG durch Kunstschaffende und Kleinbetriebe zwischengenutzt. Einige Teilflächen werden als Parkplatzflächen durch einen Autohändler verwendet. Mittlerweile wurden die Gebäude vollständig rückgebaut bzw. abgebrochen. Zukünftig soll das Areal als neues Stadtquartier entwickelt werden, mit einer urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Hochschulnutzung und Grünflächen. Neben dem Thema Gewerbenutzung hat in den vergangenen Jahren insbesondere das Thema Wohnflächenbedarf aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses in Kombination mit einem angespannten Wohnungsmarkt an Brisanz gewonnen. Entsprechend macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Durch die Umnutzung des zentralen, innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe, bei gleichzeitiger Schonung von hochwertigen Flächen im Außenbereich geleistet.

Perspektivisch soll für das Gebiet AEG Nord die Entwicklung als urbaner Wohnstandort im Vordergrund stehen. Die Darstellung im wirksamen FNP an dieser Stelle widerspricht diesem Ziel.

Zur Umsetzung der städtischen Ziele wurde bereits am 23.02.2006 der Bebauungsplan Nr. 4543 eingeleitet sowie mit Beschluss vom 04.06.2019 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A aus dessen Geltungsbereich herausgelöst. Das Südareal, das bereits erfolgreich einer Umnutzung zugeführt wurde, ist somit nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Für die Fortführung des Bebauungsplans ist aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des FNP notwendig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll dementsprechend von gewerblicher Baufläche hin zu einer gemischten Baufläche sowie Grünflächen geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren weiterführen und abschließen zu können und damit die zukünftige Entwicklung des Areals mit den Zielvorstellungen der Stadt Nürnberg in Einklang zu bringen.

Die Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des FNP wurde im Stadtrat am 26.06.2019 beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt.
Es gingen Stellungnahmen ein, Einwände gegen die FNP-Änderungen wurden nicht geltend gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 statt.
Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Es wurde dargelegt, dass durch die verschiedenen Entwicklungen im Stadtteil Eberhardshof-Muggenhof (u.a. ehem. AEG-Areal, ehem. Quelle-Areal, Surfwelle) mit einem Anstieg der Bevölkerung und somit auch zu Veränderungen im Verkehrsbereich zu rechnen sei. Im Zuge dessen werde die Aufrechterhaltung der bestehenden PKW-Sperrung in der Muggenhofer Straße gefordert.
Diese Forderung kann auf Ebene der (vorbereitenden) Bauleitplanung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da es sich um eine straßenverkehrliche Regelung handelt. Weiterhin liegt die Muggenhofer Straße nicht im 29. Änderungsbereich des FNP. Die Ausweisung als Fahrradstraße ist zwischenzeitlich erfolgt. Eine Aufhebung der bestehenden Unterbrechung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zwischen Raabstraße und Nicolaistraße ist derzeit nicht vorgesehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Verkehrsbetrachtungen stellen auch weiterhin auf diese Unterbrechung ab.
Im Ergebnis sind Änderungen der Planung nicht veranlasst.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auf Grundlage des Vorentwurfs der 29. Flächennutzungsplanänderung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt.
Untenstehende Stellungnahmen waren für die FNP Änderung von Relevanz und wurden geprüft.

Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Von Seiten der Deutschen Bahn und des Eisenbahnbundesamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Planung im nordöstlichen Bereich dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Weiterhin werden Hinweise zum Bahnbetrieb gegeben.

Zum Einwand – Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Der Einwand betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“, nicht jedoch die 29. Änderung des FNP. Hier werden die gewidmeten Bahnflächen nicht überplant. Die Hinweise zum Bahnbetrieb können im Rahmen der Änderung des FNP aufgrund der Maßstabsebene nicht berücksichtigt werden. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Deutsche Telekom
Die Deutsche Telekom GmbH verweist auf die im Plangebiet vorhandenen Leitungen sowie die für die Erschließung des Gebiets notwendigen Trassen zur Verlegung neuer Leitungen.

Zum Einwand – Deutsche Telekom
Die 29. Änderung des FNP weist nicht die erforderliche Maßstabsebene zur Klärung der Belange auf. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Regierung von Mittelfranken
Die Regierung von Mittelfranken erhebt aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung. Aufgrund der Geruchsproblematik werde auf die Kennzeichnung der Fläche mittels Planzeichen 15.6 hingewiesen.

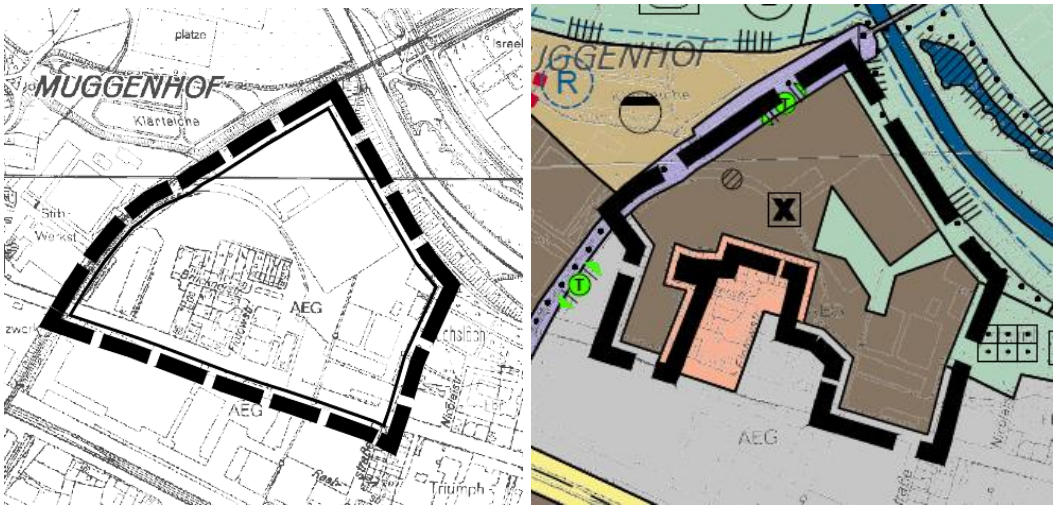
Zum Einwand – Regierung von Mittelfranken
Eine Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 aufgrund der Geruchseinwirkung ist nicht möglich, da die dem Planzeichen zugrundeliegenden Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB nicht einschlägig sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen keine Regelungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geruchseinwirkungen. Die für das Erreichen der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte von 12 % Geruchsstundenhäufigkeit erforderlichen Maßnahmen am Klärwerk 1 wurden vertraglich festgelegt und sind bis spätestens 30.06.2027 durch die Stadt umzusetzen. Am Klärwerk 2 sind gemäß überarbeitetem Geruchsgutachten keine Maßnahmen mehr erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt
Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die bestehende Deponie „Fuchsloch“ hin und führt aus, dass die Stadt Nürnberg dafür Sorge zu tragen habe, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung und Behandlung des Regenwassers im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt wird. Eine Versickerung von Niederschlag im Bereich von Altlasten könne nicht zugestimmt werden. Es werde auf die einschlägigen Merkblätter verwiesen.

Zum Einwand – Wasserwirtschaftsamt
Der Einwand des Wasserwirtschaftsamts kann im Rahmen der 29. Änderung des FNP aufgrund der Maßstabsebene nicht berücksichtigt werden. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Durch die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Änderungen an der Planung veranlasst.

Umgriff der 29. Änderung des FNP
Seit der Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des FNP hat sich der Umgriff verkleinert. Eingeleitet wurde das Verfahren für den gesamten Bereich nördlich der Muggenhofer Straße bis hin zu den Grünflächen der Pegnitz, also auch für die bestehende Wohnbebauung an der Flotow-Straße sowie die gewerblichen Teilflächen, die nicht im Eigentum des Investors sind.



Im Laufe des Verfahrens wurden die Wohnbauflächen aus dem Änderungsbereich herausgenommen, da hier keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verfolgt wird. Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Umgriff der 29. Änderung des FNP nochmals verkleinert. Die Teilflächen, die im Bebauungsplan den Gebieten MU 11 und MU 12 entsprechen, sollen aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen nicht mehr als urbanes Gebiet und somit nicht als gemischte Bauflächen entwickelt werden. Die Teilflächen werden damit auch weiterhin als gewerbliche Bauflächen gemäß dem wirksamen FNP dargestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ verkleinerte sich analog.

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

Zeitliche Umsetzung
Die Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollen im Stadtplanungsausschuss am 17.07.2025 begutachtet und im Stadtrat am 23.07.2025 beschlossen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung. Zeitgleich dazu findet die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

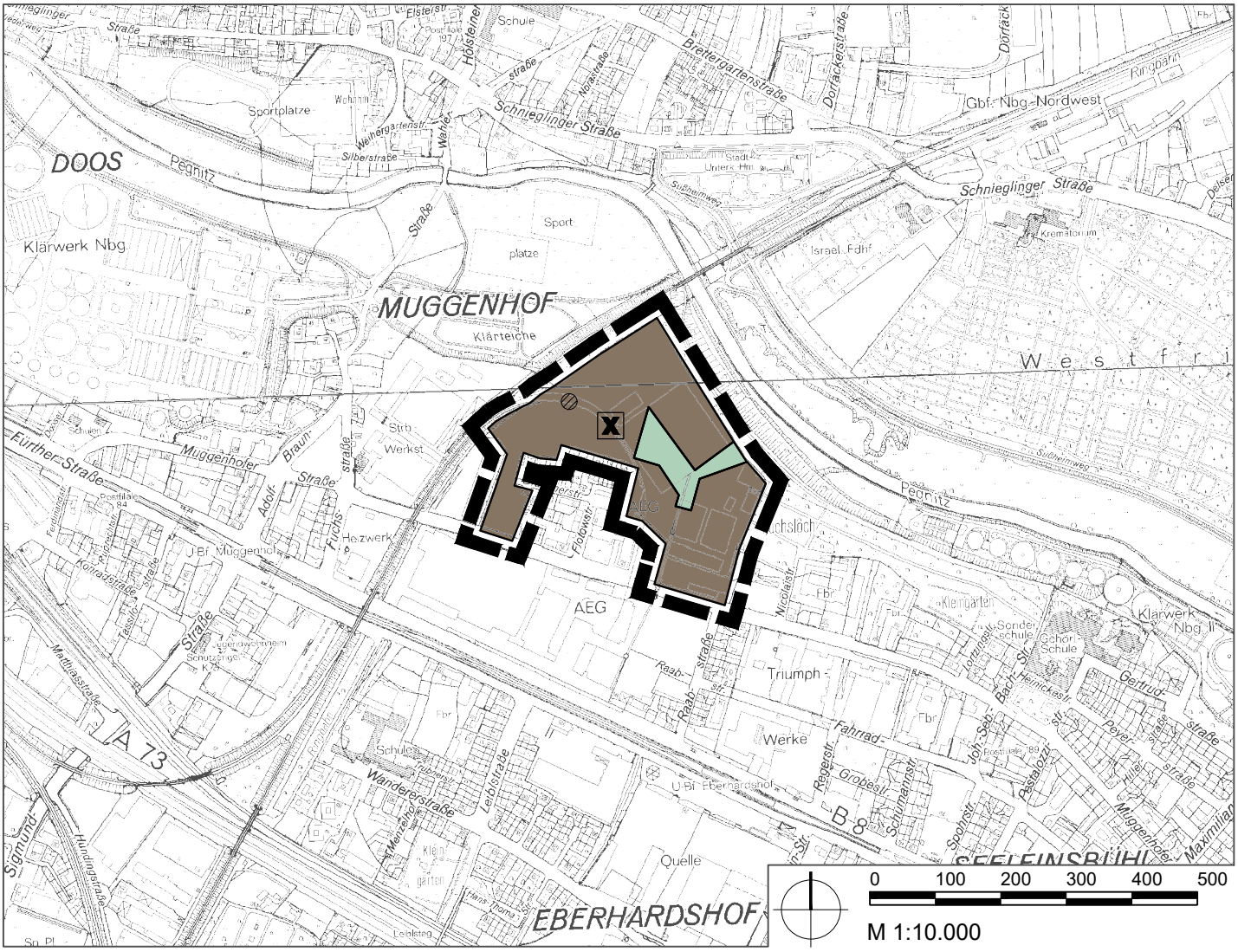
Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 4543 A zu schaffen, wird empfohlen, das Verfahren zur 29. Änderung des FNP fortzuführen und den Umgriff zu verkleinern, entsprechend dem vorliegenden Entwurf der 29. Änderung des FNP zu billigen und dessen Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung zu beschließen.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

29. Änderung - Bereich nördlich der Muggenhofer Straße



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

gemischte Bauflächen

Grünflächen

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *

Kennzeichnungen

X Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB

FNP29 - E - 01

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

Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

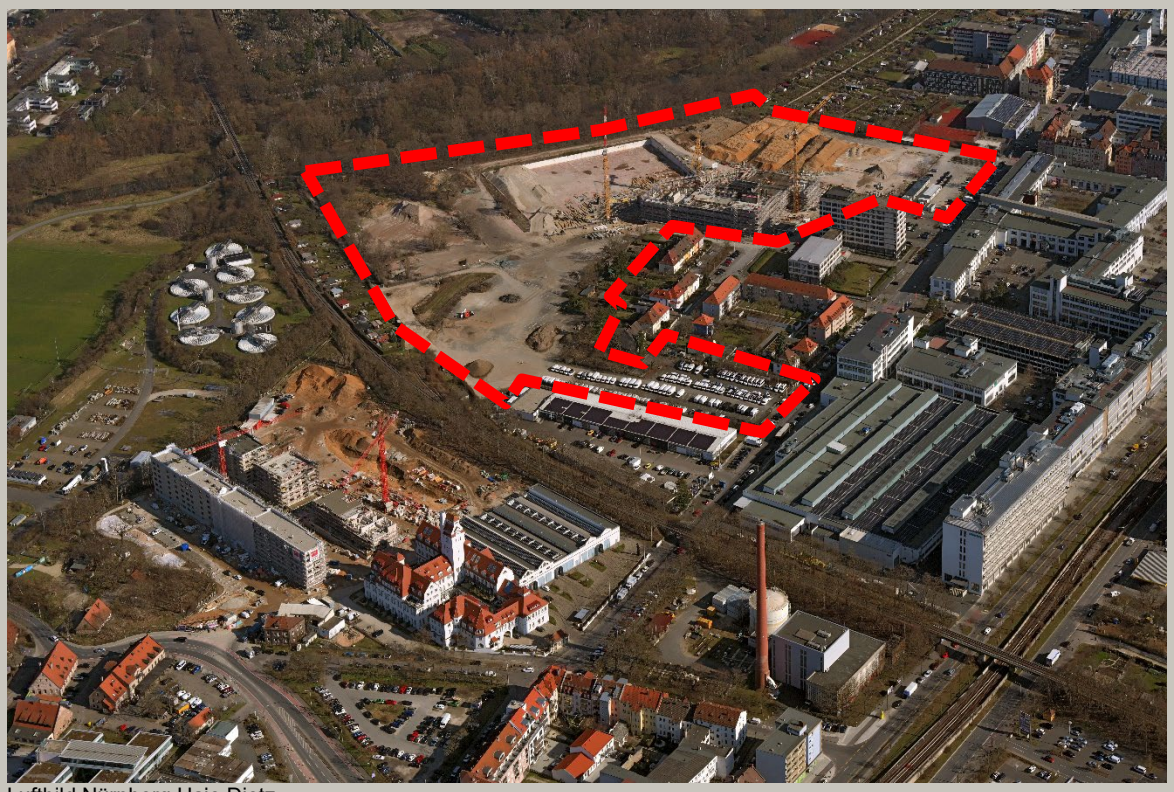
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: Mai 2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG - PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 9

I.4.1. KONZEPT 9

I.4.2. VERKEHR 10

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 10

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 10

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 10

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 12

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 12

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 13

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 13

I.7. BETEILIGUNGEN 14

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 14

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 14

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 14

I.7.4. Veröffentlichung im Internet GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 15

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 15

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 16

II. **UMWELTBERICHT** (Stand 28.03.2025) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan (September 2020), Stadt Nürnberg Wirtschaftsreferat
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) „Weststadt“ (2012), Stadt Nürnberg Wirtschaftsreferat/Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer 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 03. 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG - PLANUNGSZIELE

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, Pegnitztal und Kleingartenanlage „Fuchsloch“ ist nach der Einstellung der Elektrogeräteproduktion 2007 als Gewerbefläche untergenutzt und soll als urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Grünflächen und Hochschulnutzung entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erforderlich, der gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, so dass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Im Zuge der Änderung wird diese gewerbliche Baufläche nun in gemischte Baufläche und Grünfläche geändert. Mit dieser Darstellung kann die geplante Wiedernutzung der Fläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in der westlichen Außenstadt, Gemarkung Höfen, zwischen der Muggenhofer Straße im Süden und dem Pegnitztal im Norden. Er wird im Westen von der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt und im Osten von der Verlängerung der Raabstraße und der Kleingartenanlage „Fuchsloch“ begrenzt.
Der Änderungsbereich der 29. Änderung des FNP ist ca. 8,4 ha groß.



Abbildung 1: Änderungsbereich der 29. Änderung des FNP; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2025

Topographie
Das Gebiet weist kaum Höhenunterschiede auf, es wird aber im Westen von dem ca. 5 m erhöhten Bahndamm eingefasst. Dieser Höhenunterschied verliert sich entlang der Trasse in Richtung Nordwesten. Das sich im Norden anschließende Pegnitztal fällt um ca. 10 m ab.

Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur
Der Änderungsbereich war geprägt von Gewerbebauten der ehemaligen Hausgeräteproduktionsstätte und großen versiegelten Flächen. Die Gebäude wurden vollständig rückgebaut bzw. abgebrochen und mit dem Neubau von Gebäuden für die Technische Hochschule begonnen. Im westlichen Bereich werden Parkplatzflächen für einen Autohändler genutzt. Im nördlichen Teil des Gebiets waren, als temporäre Nutzung bis zum nun erfolgten Abriss, in der ehemaligen Produktionsstätte von Elektrogeräten Künstler mit Werkstätten und Kleinbetriebe angesiedelt. Um die ehemalige Produktionsstätte herum befanden sich große brachliegende Flächen, ein aufgeständertes Förderband zum ehemaligen Logistikzentrum, Lagerflächen und Flächen, die als Parkplatzflächen genutzt werden. Inzwischen wurden die Altgebäude fast vollständig abgerissen und mit dem Neubau eines Gebäudes für die Technische Hochschule Nürnberg begonnen.

Umgebung
Im südlichen Zentrum umgibt der Änderungsbereich ein bestehendes Wohngebiet (entlang der Flotowstraße und Brucknerstraße) mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Dieses Gebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Östlich des bestehenden Wohngebietes an der Muggenhofer Straße befindet sich das achtstöckige Bürogebäude „Business Terminal West“, welches ebenfalls nicht

Teil des Änderungsbereichs ist. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend liegt ein einstöckiges Gewerbegebäude, das verschiedene Gewerbebetriebe wie Fitness-Studio, Türenhersteller und Spielhallenausstattung beinhaltet.
Südlich angrenzend an den Änderungsbereich liegt das AEG-Südareal. Nach der Produktionsaufgabe ist dort ein kulturell, gewerblich, industriell sowie universitär und forschungsbasiert genutztes Quartier entstanden. Im Osten schließt sich ein Schulsportplatz, die Geschwister Scholl Realschule, eine Kindertagesstätte und die Kleingartenanlage „Fuchsloch“ an den Änderungsbereich an. Nördlich des Areals beginnt das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West. An der nordwestlichen Gebietsgrenze liegt die Bahntrasse Nürnberg Ost-Großmarkt und dieser vorgelagert eine Kleingartenanlage der Bahnlandwirtschaft. Westlich der Bahntrasse befindet sich die Faulschlammeindickung und die Sauerstofferzeugungsanlage des Klärwerks I. Südlich des Klärwerks auf dem ehemaligen VAG-Gelände Fuchsstraße/Adolf- Braun-Straße entsteht ein neues Wohnquartier.

Vorbelastungen
Das Änderungsgebiet liegt auf der ehemaligen Deponie „Fuchsloch“ und ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die angestrebte Gebietsentwicklung löst Sanierungserfordernis aus. Im Rahmen der Neubebauung wird daher der belastete Boden überwiegend abgetragen und eine technische Sicherungsschicht eingebaut.
Die durch das benachbarte Klärwerk entstehenden Emissionen (Lärm und Geruch) sowie sonstige relevante Belastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargelegt.

Verkehr
Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Muggenhofer Straße. Über die Fürther Straße besteht eine Anbindung zur U-Bahn. Das Gebiet ist an das Radwegenetz angebunden, die Muggenhofer Straße ist als Fahrradstraße eingestuft. Gemäß beschlossenem Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg wird eine Reaktivierung der Ringbahn für den Personenverkehr mittel- bis langfristig angestrebt.

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich ist größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude (Werkshallen und Gewerbegebäude und Wohnhäuser), zum anderen durch Stellplätze. Deutlich kleinflächiger sind Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter), ein ungenutzter Gleiskörper (ehemaliger Gleisanschluss an die Ringbahn) mit Ruderal- und Sandmagerrasenflächen, bahnbegleitende Kleingartenanlagen sowie kleinflächige Ruderalflächen und Gehölzbestände vorhanden.
Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) hat im Jahr 2009 eine unversiegelte Fläche im nordwestlichen Planungsbereich als „lokal bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort, ca. 1,2 ha) bewertet. Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz für Schüttgüter ist dieser Bereich dementsprechend beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.
Bereits im Jahr 2010 wurde vom Büro Anuva (Nürnberg) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsgebiet und den südlich an die Muggenhofer Straße angrenzenden Bereich (AEG - Südareal) durchgeführt. In den Jahren 2019 bis 2023 wurde die saP fortgeschrieben (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth), dabei wurden auch die Eingriffe im Bereich der geplanten Entwässerungstrassen berücksichtigt und eine Biotop- und Strukturkartierung im Bereich des bestehenden Gleiskörpers durchgeführt (BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg). Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Betroffenheit

von Tier- und Pflanzenarten sowie der Gesamtbedarf der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich § 30 Biotop, CEF- und FCS-Maßnahmen) ermittelt.
Demnach wurden im Änderungsbereich Individuen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen. Ein Teil der Vegetation auf dem bestehenden Gleiskörper ist als therophytenreicher Sandmagerrasen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG anzusprechen.
Detaillierte Aussagen zu den natürlichen Grundlagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).

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

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums 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).

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben
Im Änderungsbereich gibt es mehrere rechtsverbindliche einfache Bebauungspläne mit Festsetzungen zu Maß der Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche, Straßenverkehrsfläche und öffentlichem Grün. Sie sind in Teilbereichen von der städtebaulichen Entwicklung überholt.
Für den Großteil des Änderungsbereichs besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im nördlichen Änderungsbereich wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt.
Am 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 nördlich der Fürther Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost- Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Raabstraße eingeleitet. Aus diesem Bebauungsplan Nr. 4543 wurde der nördliche Teilbereich (nördlich der Muggenhofer Straße) als Bebauungsplan Nr. 4543 A herausgelöst und in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 04.06.2019 eingeleitet. Die FNP-Änderung Nr. 29 ist die zum Bebauungsplan Nr. 4543 A dazugehörige Änderung, so dass die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

I.3.2.2. Fachrecht

Stadterneuerungsgebiet
Der zu ändernde Bereich liegt im förmlich festgelegten Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“ (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“). Es besteht die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB, außerdem steht der Stadt Nürnberg ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Denkmalschutz
Der Randbereich des Änderungsbereiches liegt im Umgriff bzw. Umfeld einer vorgeschichtlichen Siedlungsfläche (Bronze- und urnenfelderzeitliche Siedlungslage Muggenhof Ost) und ist damit als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Derartige Verdachtsflächen sind Bodendenkmälern rechtlich gleichgestellt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Masterplan Freiraum
Das im Februar 2014 fertig gestellte Gutachten Masterplan Freiraum besteht aus dem Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept. Dieses stellt die Grundlage für die Nürnberger Freiraumplanung dar und ist als Konzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für das AEG Nordareal nennt das Freiraumkonzept als Ziel die Herstellung eines „AEG-Parks“ zur Förderung der Freiraumqualitäten. Bis zur Realisierung dieses Ziels wird im Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ eine Freiflächennutzung als Zwischennutzung vorgeschlagen.

Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan
Der im Oktober 2020 beschlossene Masterplan Gewerbeflächen legt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg dar und definiert programmatisch Aktivitäten zu ihrer Umsetzung. Der Masterplan gibt die Strategie bzw. Schwerpunkte der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Nürnberg vor. Gemäß dem Masterplan soll der ehemalige Gewerbestandort AEG-Areal nach Betriebsaufgabe oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden und ein urbaner Mix aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen entstehen.

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt
Das INSEK Weststadt ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen. Es soll einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Weststadt sowie für die Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen bieten. Der Aktionsplan fasst die Strategischen Projekte zum INSEK Weststadt zusammen. Für das AEG Nordareal sieht das Grün- und Freiraumkonzept Weststadt des INSEK u.a. die Schaffung einer Freifläche als quartiersbezogenen neuen Park mit einer Größe von 3 - 5 ha auf dem AEG Nordareal vor. Zur Profilierung des Wohnstandorts soll laut Aktionsplan des INSEK Weststadt neues „Wohnen im Park“ auf dem AEG Nordgelände geschaffen werden. Gewerbeansiedlung auf dem Nordareal soll zur Profilierung des Gewerbestandorts beitragen. Das Quartier soll geöffnet und an den Pegnitzraum angebunden werden.

Eigentumsverhältnisse
Der Großteil der Flächen im Änderungsbereich (ca. 80 %) sind im privaten Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft. Die verbleibenden 20 % im Änderungsbereich wurden vom Freistaat Bayern zur Entwicklung universitärer Nutzungen erworben.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Kleingartenanlage „Fuchsloch“, Pegnitzauen und Bahntrasse Nürnberg Ost-Großmarkt soll als neues Stadtquartier entwickelt werden. Ziel ist eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Grünflächen und Hochschulnutzung. Das städtebauliche Konzept wird detaillierter im parallelen Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erläutert.

I.4.2. VERKEHR

Der Änderungsbereich wird auch zukünftig von Süden über die Muggenhofer Straße erschlossen und hinsichtlich Fuß- und Radverkehr an das bestehende örtliche und überörtliche Netz angebunden. Die ÖPNV Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere mit einer U-Bahnhaltestelle in der Fürther Straße.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 8.000 m² mit einem Anschluss an die Grünflächen im Pegnitztal dargestellt. Die Grünfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplans durch grünordnerische Festsetzungen zu sichern und in ihrer Funktion zu konkretisieren. Ziel der Darstellung im FNP ist die Versorgung der gemischten Bauflächen mit Grünanlagen und Spielflächen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob eine Planung bestimmte Personengruppen in besonderer Weise betrifft (z.B. Männer, Frauen und Andere, ältere und jüngere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit unterschiedlicher beruflicher Stellung und Einkommen).
Im Plangebiet ist eine urbane Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe, Hochschulnutzung und Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.
Darüber hinaus wird ein attraktiver in den Stadtraum eingebundener öffentlicher Freiraum geschaffen, der auch an vorhandene öffentliche Grünflächen (Pegnitzaue) mit Fuß- und Radwegeverbindungen anschließt. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen.
Durch bestehende nahegelegene U-Bahn-Haltestellen ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geboten.
Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahrradabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (Baurecht nach § 34 BauGB im planungsrechtlichen Innenbereich). Im Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, Stadt Nürnberg, 2020 wird angeführt, dass Gewerbestandorte nach Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Unter anderem wird als Beispiel für eine Konversionsfläche das AEG-Areal genannt. Die ehemaligen Gewerbestandorte eigenen sich besonders für die Ansiedlung urbaner Nutzungsmischungen aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen. Die angestrebte Funktionsmischung hilft, die Formen urbaner Produktion, z.B. kleine Manufakturen, wieder zu etablieren und bringt zudem Urbanität, die wiederum die Attraktivität der Quartiere steigert.

Das klassische Gewerbe mit produzierenden Betrieben, Großhandelsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des Baugewerbes sowie Gewerbehallen (als Produktions-, Lagerhallen oder Werkstätten) und Stellflächen für LKW, Lagerflächen für Produktionsmaterialien mit eher kleinen Büroflächenanteilen soll am AEG Areal nicht mehr angesiedelt werden, da der Standort nicht den Anforderungen und Bedürfnissen des klassischen Gewerbes entspricht. Durch die innerstädtische Lage mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Emissionen ist der Standort für die o.g. Nutzungsformen des klassischen Gewerbes nicht geeignet.

Neben dem Thema Gewerbenutzung ist generell und in Nürnberg in den letzten Jahren intensiv das Thema Wohnflächenbedarf von großer Bedeutung. Die deutlichen Preisanstiege bei den Miet- und Immobilienpreisen in den letzten Jahren, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs[1] infolge der wirtschaftlichen Entwicklung und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Das Corona-Jahr 2020 hat dieser positiven Bevölkerungsentwicklung einen leichten Dämpfer verpasst und erstmals seit Jahren zu einem geringen Rückgang der Bevölkerungszahl geführt. Dieser leichte Schrumpfungstrend setzte sich noch in 2021 fort, kehrte sich aber in 2022 um und zeigt sich nun in einer deutlich gestiegenen Bevölkerungszahl, die merklich über dem Vor-Corona-Stand und damit auch dem langjährigen Mittel (seit der Jahrtausendwende) liegt. Für das Jahr 2023 verzeichnet Nürnberg einen neuen Höchststand in der Bevölkerungszahl, wobei das Bevölkerungswachstum vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Inwieweit sich dieser Wachstumstrend fortsetzen wird, steht im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung. Speziell die Frage ob die Pandemie das prognostizierte Wachstum bis 2030 auch längerfristig beeinflusst, wird von der weiteren, insbesondere wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Der Wohnungsmarktbericht von 2023 belegt die positive Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ebenfalls. Darüber hinaus zeigt sich, dass in Nürnberg weiterhin eine starke Marktanspannung gegeben ist und die Nachfrage weiter auf einem hohen Niveau ist und bleiben wird. Entsprechend verfolgt die Stadt auch weiterhin das Ziel, im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten zu schaffen und die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Entsprechend macht es dieser anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Durch die Umnutzung des zentralen, innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Die geplante Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche sowie Grünfläche und die daraus zu entwickelnde Festsetzung als urbanes Gebiet erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport. Weiterhin kann nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ein Gebiet entwickelt werden, in welchem auch eine Vermeidung bzw. Reduktion von Verkehr erreicht werden kann.

Keine der denkbaren Planungsalternativen (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche, als Fläche für Gemeinbedarf, als Grünfläche) für das Gebiet ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe

[1] Quelle: Melderegister, Amt für Statistik und Stadtforschung

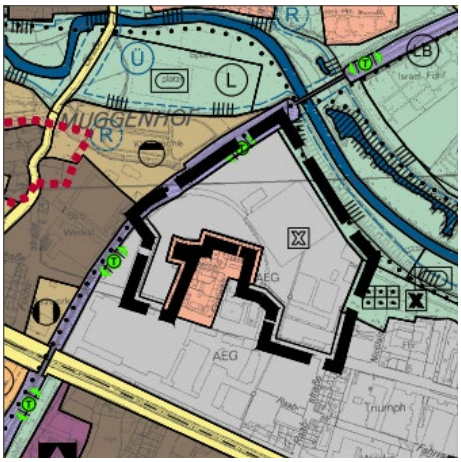
in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße zur Erreichung der städtischen Ziele beizutragen.
Dies gilt insbesondere für die Ziele der Innenentwicklung sowie des sparsamen und schonen den Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) und für das Ziel eine nutzungsgemischte "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.

Ein Verzicht auf Entwicklung und damit die Beibehaltung des bestehenden Zustands (Nullvariante) würde bedeuten, dass das vorhandene Potenzial der Fläche vor allem hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet nicht ausgeschöpft werden könnte. Weiterhin würden dann zur Deckung der bestehenden Bedarfe (insbesondere Wohnraum) hochwertigere Flächen (beispielsweise im Außenbereich) herangezogen werden. Bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes Nürnberg wird ersichtlich, dass im Innenbereich - mit Ausnahme des Areals des alten Südbahnhofs an der Brunecker Straße, welche aktuell entwickelt wird - nahezu keine vergleichbar große Fläche mit einer derart guten ÖPNV- und Fuß-/Radwegeanbindung zur Entwicklung vorhanden ist.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Planbereich ist mit der Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdenden Stoffe“ versehen.



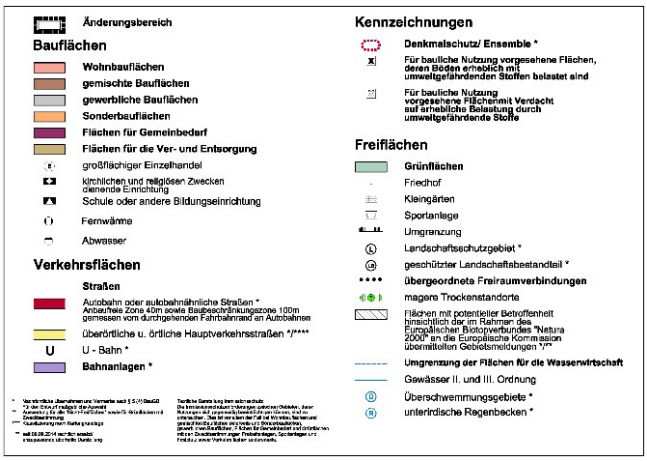


Abbildung 2: wirksamer FNP, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von gemischten Bauflächen, aus denen gemischt genutzte Gebiete gem. § 6 ff BauNVO entwickelt werden können, sowie einer Grünfläche. Der parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 4543 A sieht die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO und einer zentralen öffentlichen Grünfläche vor. Weitere geplante Grünflächen werden aufgrund der Generalisierung von Plandarstellungen (Schwelle 3.000 m²) nicht im FNP dargestellt.



Abbildung 3: 29. Änderung FNP im Bereich nördlich der Muggenhofer Straße, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab,

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2025 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

Da Teile des Änderungsbereichs erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird die Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorgesehen. Ein Teilbereich der stillgelegten Bahntrasse wird als nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG geschützte Fläche dargestellt.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereichs beträgt ca. 8,4 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0	0 %	7,6	90 %	+ 7,6
Gewerbliche Baufläche	8,4	100 %	0	0 %	- 8,4
Grünfläche	0	0 %	0,8	10 %	+ 0,8

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 stattgefunden.

Der Großteil der eingegangenen Stellungnahmen nimmt die Änderung des FNP zur Kenntnis und teilt mit, dass keine Einwendungen bestehen. U.a. teilen Regierung und Planungsverband mit, dass Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Einwände von Seiten der Deutsche Bahn (DB) sind für die FNP-Änderung nicht relevant, da die Flächen der DB nicht im Änderungsbereich liegen. Die IHK legt dar, dass die Planung sich mit den Positionen der IHK zur ressourcenschonenden Flächennutzung und bezahlbarem Wohnraum deckt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde dargelegt, dass durch die verschiedenen Entwicklungen im Stadtteil Eberhardshof-Muggenhof (u.a. AEG-Areal und Quelle-Areal) mit einem Anstieg der Bevölkerung und somit auch zu Veränderungen im Verkehrsbereich zu rechnen ist. Im Zuge dessen werde die Aufrechterhaltung der bestehenden PKW-Sperrung in der Muggenhofer Straße gefordert.
Diese Forderung kann auf Ebene der (vorbereitenden) Bauleitplanung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da es sich um eine straßenverkehrliche Regelung handelt. Weiterhin liegt die Muggenhofer Straße nicht im 29. Änderungsbereich des FNP. Zur Muggenhofer Straße ist jedoch anzuführen, dass diese nach bereits erfolgter Ausweisung als Fahrradstraße nun auch baulich entsprechend der neuen Ausweisung ausgebaut werden soll. Generell wird die Stadt Nürnberg die vorgebrachte Forderung bei zukünftigen Planungen und Anpassungen im Bereich der Muggenhofer Straße berücksichtigen.

Weiterhin wurde von Seiten der Öffentlichkeit gefordert, die Genehmigung des Ausbaus der Surfwelle rückgängig zu machen. Im Rahmen der 29. Änderung des FNPs kann dieser Forderung keine Rechnung getragen werden, da die Surfwelle weder im Änderungsbereich liegt, noch generell die Genehmigung auf Grundlage eines Bebauungsplans erteilt wurde.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024. Es gingen insbesondere Stellungnahmen der untenstehenden Behörden ein:
Die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) verweist auf die vorhandene Geruchsbelastung durch die beiden Klärwerke in der unmittelbaren Umgebung des Än-

derungsbereichs und die Notwendigkeit zur Reduktion der Geruchsimmissionen für die vorgesehene Nutzung. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte (12 % Geruchsstundenhäufigkeit) werden auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene geregelt.
Die Deutsche Bahn AG sowie das Eisenbahnbundesamt verweisen hinsichtlich infrastruktureller Belange auf das Vorhandensein gewidmeter Bahnflächen im Änderungsbereich. Diese Flächen wurden im Laufe des Verfahrens aus dem Änderungsbereich entnommen. Gleichwohl erfolgt der Hinweis, dass die Änderung und daraus resultierende Planungen den Bahnbetrieb sowie die Einrichtungen der Bahn nicht beeinträchtigen bzw. gefährden dürfen. Dies ist auf der nachgelagerten Ebene zu beachten.
Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nimmt Bezug auf das Vorhandensein der Altdeponie „Fuchsloch“ in Teilbereichen des Änderungsbereichs sowie auf die Auswirkungen derselben auf die Entwässerung und das Regenwassermanagement. Der Umgang mit diesen Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene in Verbindung mit der Sanierungsplanung für die betroffenen Flächen.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- Es wird eine untergenutzte Konversionsfläche, welche knapp ein Jahrzehnt mit temporären Nutzungen belegt war, einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wird ein gemischtes innenstadtnahes Quartier für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Hierdurch wird insbesondere der Außenbereich geschont (§ 1a Abs.2 BauGB).
- Durch die innerstädtische Lage mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Emissionen ist der Standort für die Nutzungsformen des klassischen Gewerbes nicht geeignet.
- Der ehemalige Gewerbestandort eignet sich besonders für die Ansiedlung urbaner Nutzungsmischungen aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen. Durch die angestrebte Funktionsmischung kann wieder Produktion in urbaner Lage etabliert werden und zudem Urbanität gefördert werden, die wiederum die Attraktivität der Quartiere steigert und einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe leistet. Keine andere Planungsalternative (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf, als Grünfläche) für das Gebiet ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße dazu beizutragen, das städtische Ziel einer nutzungsgemischten "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.
- Die frühere gewerbliche bzw. industrielle Nutzung des Gebietes war eine Barriere im Stadtraum, welche eine durchgehende Anbindung des Stadtteils an den Grünraum Pegnitztal West in diesem Bereich nicht zuließ. Diese Freiraumverbindung kann nun im Zuge der Gebietskonversion geschaffen werden.
- Die geplante gemischte Baufläche wird Geruchsimmissionen durch die angrenzenden Kläranlagen ausgesetzt sein. Die endgültige Konfliktlösung muss hier auf die nachfolgenden Planungsebenen verschoben werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt detailliert zu betrachten und sachgerecht durch erforderliche Maßnahmen und Regelungen zu lösen. Durch entsprechende Maßnahmen und/oder Regelungen können für das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen und Regelungen sind zu definieren und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit erläuternden Begründungen und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Details dazu werden in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend dargelegt.

- An positiven Auswirkungen auf die Umwelt sind die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen durch die Sanierung und Sicherung der ehemaligen Deponie zu nennen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu entnehmen.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Änderungsbereich großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung werden diese nun als gemischte Bauflächen und Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der Darstellung „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert. Die geplante Umnutzung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.
Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf bereits stark versiegelten Flächen in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht - soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich - beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Luft (Geruchseinwirkungen), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung zu gemischter Baufläche zu erwarten.

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der 29. FNP-Änderung auf die Schutzgüter

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	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Der vorliegende Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt Nürnberg erstellt. Er stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar.

Die durchgeführte Umweltprüfung stellt dabei ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen ab. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen, die das geplante Bebauungsplanverfahren verursacht und die in dessen Rahmen zu ermitteln sind.

Nürnberg, den 08.05.2025
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

Entwurf Umweltbericht

Stand: 28.03.2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Luftbildausschnitt im Änderungsbereich der 29. FNP-Änderung:
Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

Inhalt

1. Einleitung....3
1.1 Ziele der FNP-Änderung / Darstellungen....3
1.2 Plangrundlagen....3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....7
2.1 Fläche....7
2.2 Boden....8
2.3 Wasser....8
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt....9
2.4.1 Pflanzen....9
2.4.2 Tiere....10
2.4.3 Biologische Vielfalt....10
2.5 Landschaft....10
2.6 Menschliche Gesundheit....11
2.6.1 Erholung....11
2.6.2 Lärm....12
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen....14
2.7 Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen....14
2.8 Klima....15
2.9 Abfall....16
2.10 Kultur- und Sachgüter....17
2.11 Wechselwirkungen....17
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....17
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....18
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....18
6 Geprüfte Alternativen....18
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....19
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....20
9. Zusammenfassung....21
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n):

1. Einleitung

Die 29. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) mit dem Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ durchgeführt. Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Hochschulnutzung, Grünflächen und Freiflächen bzw. Stadtplätzen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Haushaltsgeräteherstellers AEG.
Der Änderungsbereich der FNP-Änderung ist ca. 8,4 ha groß.

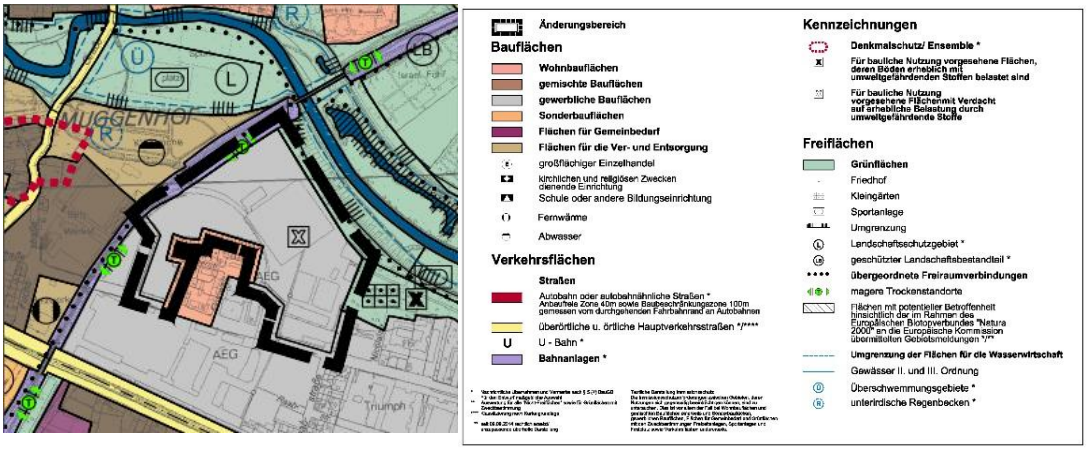


Abbildung 1: Wirksamer FNP, Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt Nürnberg Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2006

1.1 Ziele der FNP-Änderung / Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Planbereich ist als „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet.
Geplant ist die Darstellung von gemischten Bauflächen und Grünfläche anstelle der gewerblichen Bauflächen, aus welchen Mischgebiete oder urbane Gebiete entwickelt werden können. Aufgrund der konkreten Nachweise für Schadstoffbelastungen durch die seit 2014/2015 durchgeführten Altlastenuntersuchungen ist die Kennzeichnung der gemischten Bauflächen als „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erforderlich. Damit soll auf eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hingewiesen werden.

1.2 Plangrundlagen

- Die Umgebung des Änderungsbereichs ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) folgendermaßen dargestellt: Die östlich angrenzende Grünfläche (Kleingärten) ist im FNP mit dem Planzeichen „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Südlich an den Änderungsbereich angrenzend sind weitere gewerbliche Bauflächen (AEG-Südgelände) dargestellt. Die westlich angrenzenden Kleingärten entlang der Ringbahn sind als Bahnanlagen dargestellt. Sie sind Bestandteil von gewidmeten Bahnflächen und der Rahmenvereinbarung zur Flächenentwicklung der Konversionsflächen der Bahn. Weiterhin verlaufen entlang der Ringbahn laut

FNP eine Hauptverbundachse für das Biotopverbundsystem „magere Trockenstandorte“ und eine übergeordnete Freiraumverbindung, die von der Rothenburger Straße kommend an das Pegnitztal anschließt. Nördlich angrenzend sind die Pegnitzaue, die Böschung und der Bereich oberhalb der Böschung als Grünfläche dargestellt, überlagert mit dem Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal-West (Nr. N(S)-01b) und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine übergeordnete Freiraumverbindung verläuft am Südufer parallel zur Pegnitz in Ost-West-Richtung oberhalb der Böschungskante und verbindet die Wegeführung von Fürth und (über den Fuchslochsteg) den am Nordufer der Pegnitz von Osten kommenden Weg bis zur Johann-Sebastian-Bach-Straße.

- Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms** (LEP) Bayern 2013 mit Änderung November 2022 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Das vorliegende Projekt dient der Umsetzung dieses Ziels.
- Dem Grundsatz des Artikels 1a des **Wasserhaushaltsgesetzes** entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.
- Nach dem **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) ist schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren auch durch räumliche Planung wie der Anordnung der verschiedenen Baugebiete zu begegnen (§ 50 BImSchG).
- Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) ist der angrenzende Auebereich der Pegnitz (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung) als Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug dargestellt. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Änderungsbereich als städtisch-industriell genutzt dargestellt. Die Zielkarte 2 (Siedlung und Versorgung) stellt den Bestand im Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Ziele werden nicht vorgegeben.
- **vorhandene Bebauungspläne** im Geltungsbereich der FNP-Änderung:
  BBP 4543 (im Verfahren, Aufstellungsbeschluss 02/2006), im hier relevanten Bereich zu konkretisieren über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 4543 A („AEG-Nordareal“)
- Im Rahmen des **Grün- und Freiraum Konzeptes Weststadt** (Planungsgruppe Landschaft, 2012) wurden umfassende Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge für den Änderungsbereich und den angrenzenden Uferbereich der Pegnitz gemacht, die u.a. die Schaffung einer Freifläche als quartiersbezogenen Park mit einer Größe von 3-5 ha und die Herstellung einer Verbindung für Fußgänger in Nord-Südrichtung und Verknüpfung der dicht bebauten Gebiete (Stadtteil Muggenhof) mit dem Pegnitztal beinhalten. Weitere Maßnahmenvorschläge sind u.a. die Verzahnung der neuen Bebauung mit dem Pegnitztal, die Neuanlage einer großen öffentlichen Grünfläche (abgestimmt auf die Neubebauung) und die Gestaltung von Stadtplätzen und verkehrsberuhigten Straßenräumen.
- Um sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der bestehenden Bodenverunreinigungen innerhalb des Änderungsbereiches zu schaffen und um den Grundwasserschutz für das Areal zu gewährleisten, wurde eine **Sanierungsplanung zur Wohnbebauung AEG Nordareal** (LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, 10.05.2022) erstellt, die entsprechende Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz beinhaltet. Der Sanierungsplan wurde mit Bescheid vom 13.07.2023 durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärt. Auf dieser Grundlage wurde ein Sanierungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen.
- **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete** und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte **Überschwemmungsgebiete** an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Ca. 60 m nordöstlich des Änderungsbereiches

liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (HQ 100); das Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“ (LSG-00536.07) beginnt bereits in ca. 20 m Entfernung vom Änderungsbereich.

- **Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG** i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:
  Die westlich außerhalb des Planungsgebiets liegenden Gehölzbestände auf dem Ringbahndamm sind in der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg von der Fürther Straße bis zur Abzweigung des Ringbahnablegers als Biotope (Biotop-Nr.: N-1080-001 bis 004, Gehölze an der Bahnlinie zwischen Fürther Straße und Wetzendorf) erfasst. Bei der Erfassung am 24.07.2006 standen sie unter dem Schutz des Art. 13e und 13d BayNatSchG.
  Gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften (§ 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes) wären Teilflächen der Biotope, die damals unter dem Schutz des Art. 13d BayNatSchG (z.B. wärmeliebende Säume) gefallen sind, weiterhin gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt.
  Weiterhin ist der nördlich angrenzende Gehölzbestand in der Stadtbiotopkartierung als Biotop-Nr.: N-1083-001 (Grünanlage und Gehölze am „Fuchsloch“ in Muggendorf) erfasst. Auch dieser Biotop war bei der Erfassung am 25.07.2006 gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG geschützt. Die damals nach Art. 13e BayNatSchG geschützten Bereiche (z.B. Gehölze) haben nach heutiger Gesetzeslage keinen Schutzstatus mehr, die damals nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Flächen schon (s.o.).
  Im Rahmen der Grundlagenermittlung zum BBP 4543 A wurde eine vegetationskundliche Bestandsaufnahme (Brackel, W. v. & Brackel, J. v. 2019, **Vegetationskundliche Bestandsaufnahme** auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg) auf der stillgelegten Gleisanlage (Abzweig von der Ringbahn) durchgeführt, bei der einzelne Flächen- bzw. Strukturelemente auf einen ggf. vorliegenden Schutzstatus nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG hin überprüft wurden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass Teilbereiche der Gleisanlage als therophytenreiche Sandmagerrasen mit Schutzstatus nach § 30 BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatschG einzustufen sind.
- Weiterhin wurde ebenfalls im Rahmen der Grundlagenermittlung zum BBP 4543 A eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (saP, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2022) durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben Beeinträchtigungen für verschiedene Tierarten wie Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Bluthänfling, Mauersegler, Haussperling, weiterer Vogelarten und verschiedener Fledermausarten.
- Das **ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg)** hat im Jahr 2009 eine unversiegelte Fläche im nordwestlichen Planungsbereich als „lokal bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort) bewertet. (vgl. Übersichtskarte naturschutzrechtliche und fachliche Grundlagen s.u.). Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz für Schüttgüter ist dieser Bereich dementsprechend beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden
- **Natura 2000-Gebiete** (FFH und/oder SPA)[1] sind im Untersuchungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

[1] Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Gebiete der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Specially Protected Areas)

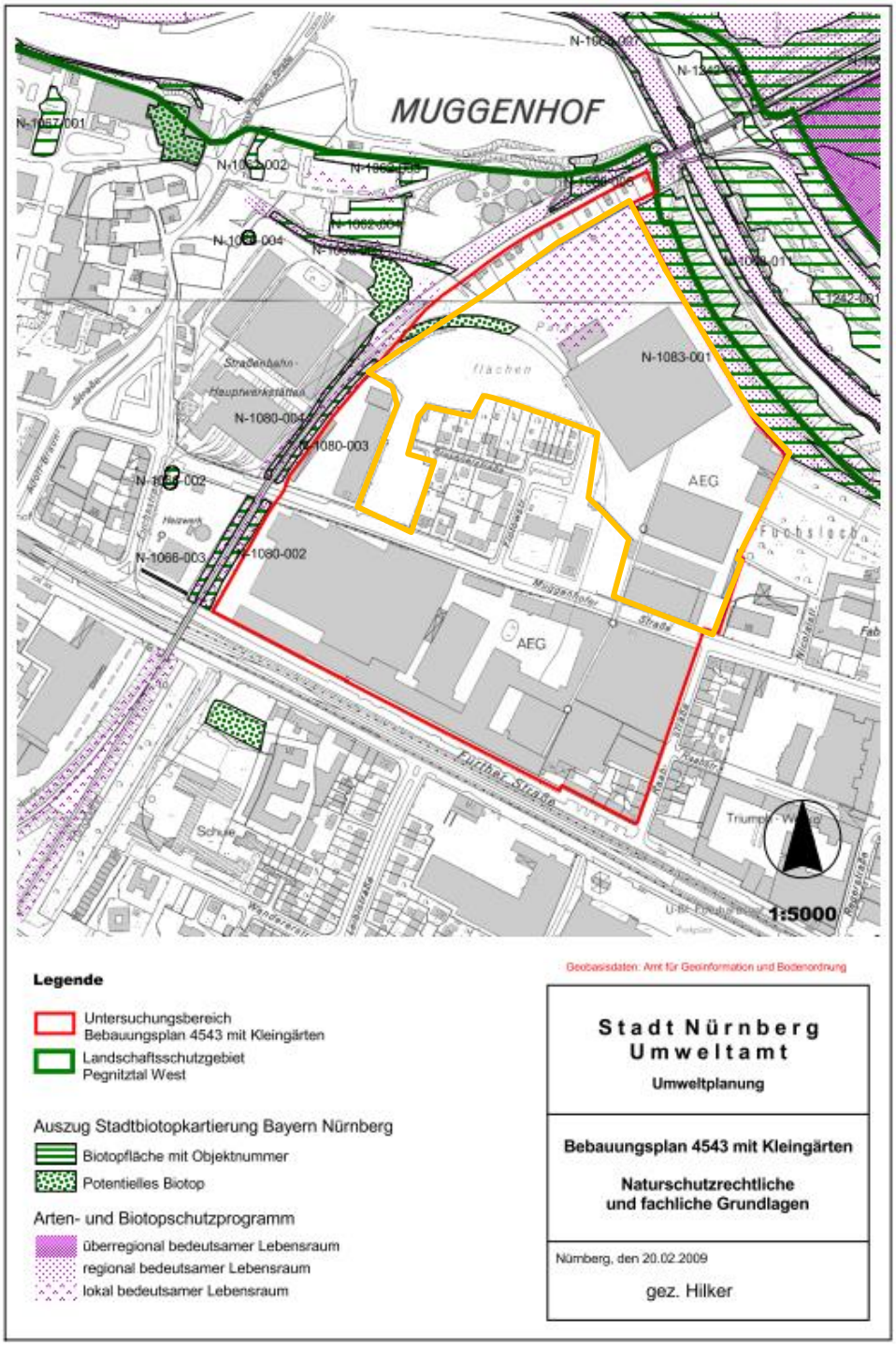


Abb.:2 Übersichtskarte naturschutzrechtl. und fachliche Grundlagen, Umweltamt Nürnberg 2009
Geltungsbereich aus dem 2006 eingeleiteten, früheren B-Plan-Verfahren
Ergänzung Änderungsbereich der 29. FNP-Änderung (Büro Klebe)

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

Inwieweit bei der Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[2]

Ausgangssituation

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

Das Plangebiet liegt zwischen der Muggenhofer Straße und der Pegnitzaue im Stadtteil Muggenhof. Im Westen grenzen die Ringbahn sowie eine Kleingartensiedlung und ein einstöckiges Gewerbegebäude mit verschiedenen Gewerbebetrieben an den Änderungsbereich an. Im Osten grenzen die Kleingartensiedlung „Am Fuchsloch“ sowie Sportanlagen der Realschule an. Südlich umgibt der Änderungsbereich ein bestehendes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sowie das achtstöckige Bürogebäude „Business Terminal West“, welches ebenfalls nicht Teil des Änderungsbereichs ist. Im Norden grenzt ein städtischer Gehölzbestand an den Änderungsbereich an.
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha. Darauf standen innerhalb der Gewerbeflächen gewerbliche Bauten, die v.a. als Ateliers und Werkstätten sowie als Lager- bzw. Logistikhallen genutzt wurden und sich derzeit im Rückbau / Abbruch befinden. Große Teile der Freiflächen waren voll versiegelt (meist asphaltiert), auch diese werden derzeit rückgebaut. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche (ca. 10 %) waren bzw. sind noch mit Gehölzen oder mit Ruderalvegetation bewachsen.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten oder naturbelassenen Flächen sowie natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/oder Grünflächen. Es handelt sich hier vielmehr um eine Umnutzung bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen in einer derzeit mit diversen Zwischennutzungen belegten Gewerbebrache (Maßnahme der Innenentwicklung). Damit wird der Bedarf an bislang unbebauter Fläche reduziert und dem Bodenschutzgebot nach § 1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) in größerem Umfange entsprochen. **Erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche werden daher **nicht erwartet**.

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

2.2 Boden

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist Teil der durch jüngere Ablagerungen der Pegnitz überformten Keuperlandschaft. Die geologische Grundlage im Änderungsbereich (quartäre Terrassensande der Pegnitz über Gesteinen des Sandsteinkeupers) ist durch die urbane Struktur überformt und stark versiegelt. Aufgrund der Nutzung großer Teile des Änderungsbereiches als Deponie (Altdeponie Fuchsloch) und der langjährigen gewerblichen Nutzung weist das Plangebiet zudem Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit diversen Schadstoffen wie z.B. LHKW, MKW, PAK und Schwermetallen auf. Durch die Versiegelung wird der Austrag dieser Schadstoffe jedoch eingedämmt. Die Bodenfunktionen im Änderungsbereich sind durch die Schadstoffbelastung und Versiegelung massiv gestört.

Genauere Angaben zu den vorgefundenen Altlasten, den Ergebnissen bisheriger Untersuchungen und den geplanten sowie bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4543 A bzw. der Sanierungsplanung zu entnehmen.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Neudarstellung als gemischte Baufläche wird der maximal mögliche Versiegelungsgrad im Vergleich zur wirksamen Darstellung als gewerbliche Baufläche nicht erhöht. Aufgrund der in Altlastenuntersuchungen ab 2014 nachgewiesenen Schadstoffbelastung ist der Änderungsbereich als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gem. § 5 Nr. 3 Satz 3 BauGB zu kennzeichnen. Durch die Darstellung als Grünfläche und gemischte Baufläche mit dem zusätzlichen (schwimmenden) Planzeichen „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ wird der Hinweis gegeben, dass bei der Umsetzung der Baumaßnahmen mit einer entsprechenden Schadstoffbelastung der Böden und den daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss.
Aufgrund der bekannten Bodenbelastung ist eine deutliche Vorbelastung gegeben.
Da durch die Neudarstellung als Bauflächen ausgewiesene und bereits bebaute und erschlossene Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden können, handelt es sich um eine Flächenrecyclingmaßnahme, die grundsätzlich als günstig für das Schutzgut Boden zu bewerten ist. Im Zuge der Neubebauung werden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Baugrundherstellung/-ertüchtigung notwendig, da die Anforderungen an die Bodenqualität im Änderungsbereich mit der Umwidmung zu einer sensibleren Nutzung steigen. Durch die Untergrundsanierung/Deponiesicherung und die Baugrundvorbereitung ergibt sich bzgl. dieses Schutzgutes eine Verbesserung im Vergleich zur Ausganssituation, u.a. wird die Schaffung unversiegelter Grünflächen ermöglicht.
Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Boden sind daher als **nicht erheblich** einzustufen.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete von der Änderung betroffen. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, die Pegnitzaue grenzt jedoch unmittelbar im Nordosten an. Die Pegnitz ist hier Gewässer I. Ordnung; ihre Aue prägt die Topographie der gesamten Stadt Nürnberg und dient als wichtiger Erholungsraum von gesamtstädtischer Bedeutung.

Der Änderungsbereich ist bereits stark versiegelt (s.o.) und wird aktuell im Trennsystem entwässert, so dass die Grundwasserneubildung im Gebiet fast vollständig unterbrochen ist. Gemäß der bereits im Rahmen der Sanierungsplanung und vom Umweltamt Nürnberg durchgeführten Untersuchungen ist eine Vorbelastung des Grundwassers mit Schadstoffen gegeben.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten, da die Böden bereits stark versiegelt sind und weder dem Wasserrückhalt noch der Grundwasserneubildung dienen. Nicht gänzlich auszuschließen ist jedoch eine Schadstoffverlagerung im Zusammenhang mit Untergrundeingriffen, weshalb während der Bauphase Maßnahmen (z.B. Grundwassermonitoring, Detailkonzepte für die bauzeitlichen Abläufe) erforderlich werden. Deren Umsetzung wird auf der nachgelagerten Planungsebene bzw. vertraglich geregelt.

Durch die aktuell vorhandene, fast vollständige Versiegelung im Änderungsbereich wird Niederschlagswasser der direkten Grund- oder Bodenwasseranreicherung entzogen. Der baurechtlich zulässige Versiegelungsgrad wird im Vergleich zur rechtswirksamen Darstellung nicht erhöht (s.o.). Durch die Planzeichen „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und Grünfläche (s.o.) werden im Rahmen der Sanierungsplanung bzw. auf der Ebene des Bebauungsplans (durch vertragliche Regelungen zur Altlastensanierung und durch die Festsetzung von Grünflächen) zu konkretisierende Verbesserungen auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser vorbereitet. Wegen der notwendigen Abdichtungsmaßnahmen im Bereich des Deponiekörpers bleibt eine dauerhafte Versiegelung u.a. auch in den tieferen Bodenschichten dieser Teilbereiche bestehen, welche weiterhin die Grundwasserneubildung unterbinden. Aufgrund der Fortführung des bereits andauernden Grundwasser-Monitorings und der ggf. resultierenden Maßnahmen ist eine Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserqualität zu erwarten.

Die geplante, auf der Ebene des Bebauungsplans und in der Erschließungsplanung zu konkretisierende Entwässerung im Trennsystem, mit dem das Niederschlagswasser wieder Oberflächengewässern zugeführt werden kann, kann mit zusätzlichen Maßnahmen des Wasserrückhaltes verknüpft werden und so den örtlichen Wasserhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als **nicht erheblich** einzustufen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Da der Änderungsbereich größtenteils versiegelt ist, bestehen kaum bewachsene Flächen. Es sind nur kleinflächig Gehölze, Brachflächen und Flächen mit durchlässigen Belägen vorhanden. Ein Teilbereich der Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gleisanlage sind gemäß der vegetationskundlichen Untersuchung als therophytenreiche Sandmagerrasen mit Schutzstatus nach § 30 BNatschG in Verbindung mit Art. 23 BayNatschG und damit als hochwertige Vegetationsbestände einzustufen.

Insgesamt wird die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Schutzgut Vegetation aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering eingestuft. Die oben angesprochenen, kleinflächig vorhandenen Gehölzbereiche sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation. Der Sandmagerrasen ist von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der wirksamen Darstellung wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Durch die Darstellung der Grünfläche wird eine Erhöhung des Anteils an Vegetationsflächen im Vergleich zum Bestand und zur Planung laut wirksamem FNP angestrebt; für große Teile des Plangebiets stellt dies hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt eine Aufwertung im Vergleich zum rechtswirksamen FNP dar. Geplante Eingriffe in den nach § 30 BNatschG in Verbindung mit Art. 23 BayNatschG geschützten Sandmagerrasen (Zerstörung durch Überbauung) und die Gehölzbestände sowie die erforderlichen Baumrodungen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und werden im Rahmen des Sanierungsplans/-vertrags sowie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Verringerungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen der Vegetation durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung zu einer gemischten Baufläche als **nicht erheblich** einzustufen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Der Änderungsbereich ist Teil der dicht bebauten Innenstadtbereiche in Muggenhof und weist aufgrund der dominierenden gewerblichen Nutzung kaum Habitate für Tierarten auf. Bereits im Jahr 2010 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Änderungsgebiet und den südlich angrenzenden Bereich (AEG Süd) erarbeitet. Im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten B-Planverfahrens Nr. 4543 A wurde diese aktualisiert bzw. neu verfasst (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2023). Gemäß der saP sind im Änderungsbereich verschiedene Tierarten wie Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Bluthänfling, Mauersegler, Haussperling, weitere Vogelarten und verschiedene Fledermausarten vorhanden.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Änderung der Darstellung der Flächen im FNP entstehen **keine erheblichen** Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Auf der Ebene des Sanierungsplans/-vertrags sowie im städtebaulichen Vertrag werden Verringerungs-, Vermeidungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen vorgegeben und deren Umsetzung dauerhaft gesichert.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/ 2.4.2) gegeben. Durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung der Flächendarstellungen im FNP entstehen **keine erheblichen** Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Im Planungsgebiet sind aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen nur wenige, das Untersuchungsgebiet prägende Einzelbäume, Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen vorhanden. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, die südlich an den Änderungsbereich angrenzt, sind Hausgärten mit vielen Gehölzen vorhanden. Der dichte Gehölzbestand entlang der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs schirmt den Bereich zur Pegnitz hin ab und wirkt auch optisch in das Gebiet hinein. Die Pegnitzaue als

lineare Großstruktur prägt das gesamte Stadtgebiet und stellt eine grüne Verbindung von Nürnberg nach Fürth dar. Die südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind – ebenso wie die weitere städtische Umgebung zwischen Fürth und Nürnberg – städtisch geprägt und durch einen Wechsel von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie durch übergeordnete Straßen (Fürther Straße und Maximilianstraße) gekennzeichnet. Im Westen schließt die Ringbahn und eine Kleingartenanlage an das Planungsgebiet an. Die Bedeutung des Änderungsbereichs selbst für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Bau- betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen.

Betriebsbedingt sind keine negativen Veränderungen zu befürchten, da der zu erhaltende, dichte Gehölzbestand am Südrand der Pegnitzaue eine gute Einsehbarkeit der gemischten Baufläche von den Erholungs- und Grünflächen in der Aue aus verhindert. Über die Darstellung der Grünfläche wird zudem eine Durchgrünung der Baufläche angeregt, die sich positiv auf das das Orts- bzw. Landschaftsbild auswirken würde.

Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Bestandes für das Schutzgut Landschaft, der schlechten Einsehbarkeit der Baukörper vom Pegnitztal aus und der zu erwartenden Verbesserungen sind die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Landschafts- und Ortsbild als **nicht erheblich** zu bewerten.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Eine Erholungsnutzung ist im Planungsgebiet derzeit nicht möglich. Beim Pegnitztal - West, an dessen Südrand der Änderungsbereich (das ehemalige AEG-Areal) angrenzt, handelt es sich um einen überörtlich bedeutsamen, naturnahen Erholungsraum. Das Pegnitztal stellt einen linearen Erholungsraum von gesamtstädtischer Bedeutung und eine gute Fuß- und Radwegeverbindung von Nürnberg nach Fürth dar. Der Erholungsraum und die Wegeverbindungen sind stark frequentiert.

Der Fuchslochsteg bietet eine wichtige Rad- und Fußweganbindung durch die Querungsmöglichkeit der Pegnitz und den Anschluss an die gute Fuß- und Radwegeverbindung am Nordufer. Weiter östlich fehlt eine direkte Querverbindung für Fußgänger vom Pegnitztal zu den stark verdichteten und mit Grünflächen unterversorgten Stadtteilen Muggenhof und Eberhardshof. Die Fuß- und Radwegverbindung entlang des Südufers ist von übergeordneter Bedeutung und verbindet den Fuchslochsteg mit dem Kinderspielplatz Fuchsloch in der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Derzeit existiert keine weitere durchgängige Verbindung bis zur Brücke am Nordwestring.

Im Westen und Osten grenzen Kleingärten an den Änderungsbereich an. Weiter östlich entlang der Uferterrassen liegen das Klärwerk II, ein kleiner Allwettersportplatz mit Laufbahn des Zentrums für Hörgeschädigte und ein kleiner Spielplatz. Die Geruchsbelastung des Klärwerks stellt eine Vorbelastung für die Erholungsnutzung am Pegnitz-Südufer dar.

Mit den Pegnitzauen im Bereich des Westbades stehen großflächige Erholungsflächen mit Liegewiesen, Bolzplätzen, Grillgelegenheiten sowie für Spaziergänger mit und ohne Hund zur Verfügung, die jedoch aufgrund fehlender anderer Querungsmöglichkeiten nur über den Fuchslochsteg erreichbar sind. Auf Grund des hohen Defizits an öffentlichen Grün- und Spielflächen in Muggenhof (7,3 ha im PB 13. Eberhardshof/ Muggenhof/ Doos gem.

GFK) unterliegen die bestehenden Erholungsflächen bereits jetzt einem starken Nutzungsdruck.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche entstehen keine Veränderungen hinsichtlich der im Falle einer Bebauung zu erwartenden Lärmemissionen während der Bauphase, z.B. in den außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung (Flotowstr. und Brucknerstr.) und den direkt angrenzenden Kleingärten durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen. Der Änderungsbereich selbst hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Durch die geplanten Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches, die im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplanes näher definiert werden, soll die geplante Bebauung an das Pegnitztal anschließen und Durchgangsmöglichkeiten bieten, um von der Muggenhofer Straße aus ins Pegnitztal zu gelangen. Bei der Anlage der Grünflächen müssen die Vorbelastungen durch die Deponie und daraus resultierende Abhilfemaßnahmen berücksichtigt werden (Planzeichen „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Erholungseignung des Plangebietes im Vergleich zur Bestandssituation zwar deutlich aufgewertet wird, dass aber durch die Umnutzung des Gebietes (gemischte Baufläche statt gewerblicher Baufläche) auch ein großer zusätzlicher Bedarf an privaten und öffentlichen Erholungsflächen für die neuen Bewohner generiert wird. Auf FNP-Ebene können die zu schaffenden Grünflächen maßstabsbedingt nicht komplett dargestellt werden, daher wird nur die zentrale Grünfläche dargestellt. Erhebliche **negative Auswirkungen** werden **nicht erwartet.**

2.6.2 Lärm

- *Baubedingte Auswirkungen (hier: Baulärm)*

Durch die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche entstehen keine Veränderungen hinsichtlich der im Falle einer Bebauung zu erwartenden Lärmemissionen, so dass hier **keine erheblichen Auswirkungen** zu befürchten sind. Maßnahmen zur Begrenzung der zu erwartenden bauzeitlichen Lärmemissionen werden auf der nachgelagerten Planungsebene bzw. vertraglich geregelt.

- *Verkehrslärm*

Ausgangssituation

Von außen auf das Gebiet einwirkender Lärm ist im vorliegenden Fall ein eher untergeordnetes Problem: Straßenverkehrslärm entsteht durch die nicht besonders stark befahrene Muggenhofer Straße. Die stark befahrene Fürther Straße hat aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und der dazwischen liegenden Gebäude keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich.

Gleiches gilt hinsichtlich des Schienenverkehrslärms der offen über der Fürther Straße geführten U-Bahn sowie für den Betriebslärm der U-Bahnstation Eberhardshof.

An der Westgrenze des Änderungsbereichs entsteht Lärm durch die Ringbahn, der jedoch aufgrund der geringen Zugfrequenz nur selten auftritt.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Änderung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner sowie Anlieferungsverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Planung als gewerbliche Baufläche wird

weniger Anlieferverkehr (Schwerlastverkehr) und mehr Individualverkehr (Kfz-Verkehr) generiert.
Zum Bebauungsplanverfahren wurden ein Verkehrsgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Lärmimmissionen und- Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs untersucht und entsprechende Vorschläge für im B-Plan festzusetzende Schallschutzmaßnahmen (u. a. geschlossene Blockrandbebauung, kontrollierte Wohnraumbelüftung und schalldämmende Außenbauteile zur Muggenhofer Str.) getroffen. Weiterhin wird festgestellt, dass es im Umfeld des Plangebiets aufgrund des planinduzierten zusätzlichen Kfz-Verkehrs teilweise zu Pegelzunahmen kommt. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. In dem vom Lärmaktionsplan definierten ruhigen Gebiet nördlich des Plangebiets kommt es nicht zu Pegelzunahmen.
Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu befürchten.

- *Gewerbelärm*

Ausgangssituation
Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der gewerblichen (anlagebedingten) Lärmimmissionen und- emissionen durchgeführt. Vorhandene Emittenten von Gewerbelärm in der Umgebung des geplanten Quartiers sind die Klärwerke I und II, die Sportanlagen der Geschw.- Scholl-Schule, der Gewerbehof Muggenhoferstr. 172, die vorerst bestehen bleiben und diverse gastronomische und kulturelle Einrichtungen sowie Büro-, Einzelhandels- und Hochschulnutzungen mit der zugehörigen Infrastruktur und technischen Anlagen im AEG-Südgelände sowie verschiedene Firmen im Bürogebäude Muggenhofer Str. 136.
In der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV im Änderungsbereich bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig eingehalten werden.

Auswirkungen / Prognose
Im Vergleich zur bestehenden Darstellung als gewerbliche Baufläche wird die gemischte Baufläche aufgrund des geringeren Gewerbeanteils weniger Lärm nach außen emittieren. In den beiden auf Ebene des Bebauungsplans erstellten schalltechnischen Untersuchungen sind Vorschläge für im B-Plan festzusetzende Schallschutzmaßnahmen enthalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches zu gewährleisten. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu befürchten.
Für die (nicht im Änderungsbereich beinhaltete) bestehende Wohnbebauung im Bereich Bruckner-/Flotowstraße wird sich die lärmfachliche Beurteilung zukünftig voraussichtlich verändern. Derzeit ist die Fläche allseitig von gewerblichen Flächen umgeben und lärmfachlich als Gemengelage nach Ziffer 6.7 TA Lärm zu beurteilen. Durch die beabsichtigte Nutzungsumwidmung grenzen an die bestehende Wohnbebauung künftig an mehreren Seiten gemischte Bauflächen an, so dass die Einstufung als Gemengelage nach Ziffer 6.7 TA Lärm für die Randbereiche in diese Richtungen womöglich nicht mehr sachgerecht ist und sich der Schutzanspruch bereichsweise auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet erhöhen könnte. Für den südlichen und südöstlichen Rand der bestehenden Wohnbebauung an der Muggenhofer Straße bzw. Flotowstraße gilt dies nicht, hier grenzt der Bestand auch zukünftig direkt an gewerbliche Bauflächen an.
Aus dem voraussichtlich in Teilbereichen erhöhten Schutzanspruch könnten sich zukünftig indirekte Auswirkungen auf Vorhaben im gewerblichen Bestand in der Umgebung (außerhalb des Änderungs-/Geltungsbereichs) ergeben.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
Der Änderungsbereich befindet sich in der Nähe des Klärwerks I, bei diesem handelt es sich auf Grund des Vorhandenseins von gefährlichen Stoffen um einen Betriebsbereich i.S. § 3 (5a) BImSchG (Störfallbetrieb), der den Pflichten der Störfallverordnung unterliegt. Die wesentlichen störfallrelevanten Anlagen des Betriebsbereiches befinden sich westlich der Adolf-Braun-Straße, die diesen Anlagen zugewiesenen angemessenen Sicherheitsabstände reichen nicht bis zum Änderungsbereich.
Durch die geplante Entwicklung des AEG-Nordareals sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Das benachbarte Betriebsteilgrundstück des Klärwerks I östlich der Adolf-Braun-Straße, auf dem eine Sauerstofferzeugungsanlage betrieben wird, ist nicht dem Betriebsbereich i.S. der Störfall-Verordnung des Klärwerks I zuzurechnen. Bei einer schweren Betriebsstörung an der Sauerstofferzeugungsanlage sind keine Auswirkungen bis zum Änderungsbereich zu erwarten.

2.7 Luft, Licht, Wärme und Strahlung, Erschütterungen

Ausgangssituation
Ca. 200 m westlich des Änderungsbereiches befindet sich die Luftmessstation „Nürnberg, Muggenhof“ des Lufthygienischen Landesüberwachungssystems Bayern (LÜB). Auf der Basis der Jahreswerte für 2023 (NO_2: 19 µg/m³ (Jahresgrenzwert 40 µg/m³) und PM_2, 5: 9 µg/m³ (Jahresgrenzwert 25 µg/m³) lässt sich für das Plangebiet eine durchschnittliche Belastungssituation ausweisen, die den typischen städtischen Hintergrundkonzentrationen für die genannten Luftschadstoffe entspricht. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV sind nicht zu prognostizieren.

Die Geruchsbelästigung durch die benachbarten Kläranlagen (Klärwerk I und II) wurde auf B-Plan-Ebene im Rahmen eines Geruchsgutachtens näher untersucht (Ingenieurbüro Matthias Rau, 14.03.2025). Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte nach GIRL / TA Luft herangezogen.
Laut dem Gutachten wurde bei drei Punktquellen mit recht hohen Geruchsemissionsmassenströmen während der Emissionsmessungen festgestellt, dass deren Wäscher keine nennenswerte Emissionsminderung erzielen. Da im Klärwerk 2 eine neue Abluftbehandlungsanlage geplant ist, wurde für die Quelle X17 eine 85 %-ige Geruchsemissionsminderung in den Berechnungen berücksichtigt, die bereits im Rahmen eines Probebetriebs auf der Anlage bestätigt wurde.
Weiterhin haben sich im Jahr 2024 an einigen Quellen in Klärwerk 1 Veränderungen ergeben. Zudem ist Ende 2023 ein bedeutender, an das Klärwerk 1 angeschlossener Geruchsemittent weggefallen. Die Auswirkungen wurde durch Geruchsemissionsmessungen im Jahr 2024 geprüft.

Auswirkungen / Prognose
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen/
Durch die Änderung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche entstehen keine Veränderungen hinsichtlich der im Falle einer Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Staubanreicherung in der Luft und Erschütterungen. Trotzdem kann es während

der Bauphase im Zuge von Abbruch- und Aushubmaßnahmen sowohl zu Staubanreicherungen als auch zu Erschütterungen kommen. Diese werden durch vertragliche Regelungen bzw. Regelungen auf der nachgelagerten Planungsebene auf ein Mindestmaß beschränkt.
Weiterhin ist das Gebiet durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (u.a. Logistikunternehmen) hinsichtlich der Luftqualität bereits vorbelastet. Durch die Änderung wird weniger Anlieferverkehr (Schwerlastverkehr-Gewerbe) und mehr Individualverkehr (Kfz-Verkehr) generiert als bei Umsetzung der jetzigen FNP-Darstellung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Verkehrsabgase sind durch die Änderung nicht zu erwarten.
Laut dem o.g. Geruchsgutachten ergeben sich unter diesen Randbedingungen für große Teile des Änderungsbereiches bzw. B-Plangebiets flächendeckend sowohl in der üblichen Beurteilungshöhe von 1,5 m, aber auch in größeren Höhen (Mitte 2. und 4. OG) Geruchsstundenhäufigkeiten kleiner 10 %. Lediglich im östlichen Teil des B-Plangebietes liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 11 %, lokal bei maximal 12 %. Damit ergibt sich im zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Änderungsbereich zumindest anteilig eine Überschreitung der gem. TA Luft zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit von 10 %, wodurch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen. Im Abgleich mit den normativen Regelwerken (in diesem Fall die TA Luft) sind daher erhebliche Beeinträchtigungen bzgl. der Geruchsbelastung zu erwarten.
Durch die geplante Mischnutzung der Änderungsfläche ist nicht mit der Entstehung von elektromagnetischen Feldern, Strahlungen oder Wärmeentwicklungen zu rechnen. Im weiteren Umfeld der geplanten Bebauung sind keine bestehenden Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Nutzung erzeugen könnten. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen verändert sich durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung in eine gemischte Baufläche nicht. Insgesamt sind **erhebliche Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.8 Klima

Ausgangssituation
Für das Schutzgut Klima ist im Änderungsbereich, da es sich um ein bebautes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad handelt, eine Vorbelastungssituation gegeben. Im Stadtklimagutachten Nürnberg (2014) ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche mit ungünstiger bioklimatischer Situation dargestellt. Die Wohnbaufläche im Bereich der Brucknerstraße mit den zugehörigen Gärten ist als Siedlungsbereich mit weniger günstiger bis günstiger bioklimatischer Situation dargestellt, die Pegnitzaue als Ausgleichsraum mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung.
Laut der Klimafunktionskarte im Stadtklimagutachten fungiert das westliche Pegnitztal als Kaltluftleitbahn. Der Westfriedhof, der im Norden daran anschließt, unterstützt die Leitbahn zusätzlich. Die Kaltluft kann über diese Grün- und Freiflächen rund um die Pegnitz fast bis zum Stadtkern vordringen.
Zum parallelen Bebauungsplanverfahren wurde eine klimaökologische Untersuchung (GEONET Umweltconsulting, April 2022) erstellt, um die potenziellen Auswirkungen der baulichen Vorhaben im AEG-Nordareal auf die klimaökologische Situation zu beurteilen. Gemäß dem Gutachten ist die bioklimatische Ausgangssituation aufgrund der vorhandenen Versiegelung, der fehlenden Verschattung und der starken Erwärmung der Oberflächen am Tage und der Wärmeausstrahlung in der Nacht als ungünstig zu bewerten.
Die zu erwartenden klimatischen Veränderungen (v.a. die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitzewellen und Starkregen) machen die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich, entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene des B-Plans getroffen.

Auswirkungen / Prognose

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit sind keine unterschiedlichen Auswirkungen auf das Klima im Vergleich zu einer Umsetzung der Darstellung im wirksamen FNP (gewerbliche Baufläche) zu erwarten. Das Kleinklima über den Flächen im Planungsgebiet wird sich durch die Änderung positiv verändern, da der Versiegelungsgrad im Vergleich zu einer gewerblichen Baufläche verringert wird und durch die Darstellung einer Grünfläche im Vergleich zu den derzeit fast vollständig versiegelten Flächen die Voraussetzung für eine Verbesserung der Ist-Situation geschaffen wird. Dadurch kann die Evapotranspiration im Änderungsbereich erhöht werden, was zu einer Erhöhung der Luftfeuchte und zu einer Verringerung der Temperaturspitzen im Tages- und Jahresgang führt. Durch die geplanten Grünflächen werden Vorschläge des Stadtklimagutachtens (Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung) umgesetzt. Die im Stadtklimagutachten dargestellte Kaltluftleitbahn im Pegnitztal wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch die o.g. klimaökologische Untersuchung bestätigt, dass die geplanten Blockrand-Geschossbauten in Verbindung mit bepflanzten Freiflächen und Verkehrsflächen insgesamt eine Verbesserung der bioklimatischen Situation vor Ort sowohl am Tage als auch in der Nacht bewirkt. Es werden zudem Maßnahmen genannt, die im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden und zu einer weiteren Verbesserung der bioklimatischen Situation führen sollen.

Die geplante Umnutzung führt voraussichtlich nicht zu einer relevanten zusätzlichen CO_2-Belastung der Atmosphäre; d.h. im Vergleich zur bisher dargestellten gewerblichen Baufläche ist eine zusätzliche CO_2-Belastung nicht zwingend zu erwarten.

Durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche ist aufgrund geringerer Versiegelung von einer Verbesserung der bioklimatischen Situation im Änderungsbereich auszugehen.

Insgesamt sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.9 Abfall[3]

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit durch massive Altablagerungen und entsprechende Bodenbelastungen geprägt (s. Kap. 2.2).

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Alle Abfälle, die während der Baumaßnahme anfallen, werden nach den Vorgaben der geltenden Rechtsbestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Hierbei werden laut Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig solche Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt, die den Schutz von Mensch und Umwelt unter Berücksichtigung der Prinzipien von Vorsorge und Nachhaltigkeit am besten gewährleisten. Während der Baumaßnahmen sind die abfallrechtlichen Regelungen insbesondere des KrWG und der GewAbfV einzuhalten.

Die oben genannten Altablagerungen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durch eine fachgerechte Sanierung zum Teil beseitigt, bei den im Untergrund verbleibenden Anteilen wird durch Einbau einer technischen Sicherungsschicht ein Eintrag von Sickerwasser verhindert. Hierdurch werden Gesundheitsgefährdungen für die neuen Bewohner sowie ein

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

Schadstoffaustrag in den Untergrund vermieden. Näheres dazu wird im Bebauungsplan und in der Sanierungsplanung geregelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Stadtquartiers anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll und gewöhnliche Abfälle aus Büro- und Gastronomienutzungen, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Die belasteten Böden werden fachgerecht saniert/ entsorgt. Somit sind **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Laut dem bayerischen Denkmalatlas sind Bau- oder Bodendenkmäler im Änderungsbereich des FNP nicht vorhanden. Im Bereich der angrenzenden weiten Flussaue und angrenzenden Terrassen und somit auch im Änderungsbereich ist aber mit jungpaläolithischen, mittelpaläolithischen und/oder spätpaläolithischen Funden zu rechnen. Ca. 200 m flussaufwärts liegt als Lesefund frühmittelalterliche Keramik vor. Der Änderungsbereich liegt randlich im Bereich einer möglichen, derzeit nicht lokalisierten, frühmittelalterlichen Besiedlung.
Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Bereich einer neolithischen bis bronzezeitlichen Siedlung (Siedlungsanlage Muggenhof Ost) unbekannter Ausdehnung.

Auswirkungen / Prognose
Die Fläche muss daher als Verdachtsfläche für **Bodendenkmäler** eingeordnet werden. Für die Aufgrabungen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Diese ist im Rahmen der Sanierungsplanung bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Abt. Beratung und Denkmalschutz zu beantragen. Sie kann unter der Auflage, dass die Aufgrabungsarbeiten durch einen Archäologen/Archäologin beobachtet werden und ggf. Befunddokumentationen und –bergungen erfolgen, in Aussicht gestellt werden. Bei Erfüllung der o.g. Auflagen sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu zusätzlichen erheblich negativen Auswirkungen führen, werden **nicht erwartet**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Wenn die Fläche im aktuell bestehenden Zustand verbleiben würde, würden sich hinsichtlich der oben beschriebenen Kriterien bzw. Schutzgüter keine nennenswerten Veränderungen ergeben, denn eine durch die Unternutzung bedingte Vegetationsentwicklung im Rahmen von Sukzessionsprozessen wird durch den hohen Versiegelungsgrad weitgehend ver-

hindert. Die Altlastenproblematik würde weiterhin im Rahmen der behördlichen Schadensfallbearbeitung behandelt werden. Zudem könnte das vorhandene Potenzial der Fläche vor allem hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet nicht ausgeschöpft werden.

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

Vorschläge für Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung sind im Kapitel 2 zu den jeweiligen Kriterien bzw. Schutzgütern aufgeführt; im Detail werden diese in der Sanierungsplanung vorgegeben und teilweise im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 4543 A vertraglich gesichert. Zudem sind sie im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

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

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (gewerbliche Baufläche). Im Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, Stadt Nürnberg, 2020 wird u.a. auch für das AEG Areal vorgeschlagen, dass Gewerbestandorte nach Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Es ist daher nicht sinnvoll, am Ziel einer gewerblichen Nutzung für den gesamten Nordteil des ehemaligen AEG-Geländes festzuhalten (Fläche zwischen Ringbahn, Pegnitzaue, Muggenhofer Straße und dem Sportplatz sowie den Kleingärten an der Nicolaistraße).
Gleichzeitig macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung möglich ist. Durch die Umnutzung des zentralen innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs und der Infrastrukturbedarfe geleistet.
Die geplante Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche und Grünfläche und die daraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickelnde Festsetzung als urbanes Gebiet erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung, Kultur und Sport.
Durch die breit angelegte Nutzungsmischung im Gebiet soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raumes gefördert werden.

Keine der denkbaren Planungsalternativen für das Gebiet (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche oder als Fläche für Gemeinbedarf) ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße zur Erreichung der städtischen Ziele beizutragen.
Dies gilt insbesondere für das Ziel der Innenentwicklung sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) und für das Ziel, eine nutzungsgemischte "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.

Die geplanten Nutzungen können auch nicht alternativ an anderer Stelle im Stadtgebiet verortet werden. Die Gegenüberstellung der flächenrelevanten Nachfrage mit den vorhandenen Potentialflächen (Bauflächenkataster, Baulückenkataster, Nachverdichtungskonzepte) zeigt vielmehr, dass kumulativ die Ausschöpfung aller vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und die Umnutzung von brachgefallenen Arealen erforderlich ist. Auch für alle anderen verfügbaren Konversionsflächen vergleichbarer Größe im Innenbereich finden bereits Planungen statt, um die oben genannten hohen Bedarfe zu decken.

Aufgrund dieser städtebaulichen Beurteilung der verschiedenen Alternativen, die im Ergebnis zu der nun im Rahmen der FNP-Änderung weiterverfolgten Lösung führte, wurde eine Prüfung der Umweltauswirkungen für keine der Planungsalternativen durchgeführt.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt, soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- Stadtklimagutachten (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012), Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept[4] (INSEK) „Weststadt“ (2012), Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg
- Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012), Stadt Nürnberg Umweltamt / Planungsgruppe Landschaft Nürnberg
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung), Bayer. Landesamt für Umwelt
- BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg
- Artenschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP), Stadt Nürnberg, ehemaliges AEG-Gelände, Muggenhoferstr. 135, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 18.07.2022

[4] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

- Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977), Bay. Geologisches Landesamt
- Geländebegehungen (Umweltbelange) am 05.11.2018, 26.11.2018, 29.11.2019 und 28.03.2019
- AEG-Nordareal Nürnberg, Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Gutachten IUA2013340 (30.06.2014), LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- AEG-Nordareal Nürnberg, Detailuntersuchung Altlasten, Gutachten IUA2014393 (26.07.2015/; LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- Wohnbebauung AEG-Nordareal Sanierungsplanung, Gutachten IUA2020193 (10.05.2022), LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- Abschlussbericht Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord, PB Consult GmbH (09.09.2021)
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 4543 A "AEG-Nordareal" in 90429 Nürnberg – Verkehrslärm, Gutachten Nr. 045K9 G2 (06.10.2021), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 4543 A "AEG-Nordareal" in 90429 Nürnberg – Anlagenlärm, Gutachten Nr. 045K9 G1 (05.01.2022), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Schalltechnische Stellungnahme zum Wegfall des MU11 und MU12 im Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ in Nürnberg (29.01.2025), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG Nordareal, GEONET Umweltconsulting (April 2022)
- AEG-Nordareal Nürnberg, Detailuntersuchung Altlasten, Gutachten IUA2014393 (26.07.2015), LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan (September 2020), Stadt Nürnberg Wirtschaftsreferat
- Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke 1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, IB Rau (14.03.2025)

Kenntnislücken:
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen keine nennenswerten Kenntnislücken.

Im Umweltbericht zum parallel erstellten Bebauungsplan und im LBP zur Sanierungsplanung werden abschließende Aussagen zu den einzelnen Umweltbelangen getroffen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Status des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan bedingt, dass die konkreten Umweltauswirkungen der Planung erst auf den oben genannten nachfolgenden Planungsebenen in ausreichender Detailschärfe überprüfbar sind. Auch Aussagen zu sinnvollen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle der jeweils vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Zuordnung und konkreterer Planung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen getroffen werden.

Näheres zum Monitoring ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4543 A) und im LBP zur Sanierungsplanung sowie der Verbindlicherklärung festgelegt.

9. Zusammenfassung

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Änderungsbereich großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung werden diese nun als gemischte Bauflächen und Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der Darstellung „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert. Die geplante Umnutzung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.
Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf bereits stark versiegelten Flächen in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht - soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich - beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Luft (Geruchseinwirkungen), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter **keine erheblichen Auswirkungen** durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung zu gemischter Baufläche zu erwarten.

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der 29. FNP-Änderung auf die Schutzgüter

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	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Der vorliegende Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt Nürnberg erstellt. Er stellt die Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar.

Die durchgeführte Umweltprüfung stellt dabei ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen ab. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen, die das geplante Bebauungsplanverfahren verursacht und die in dessen Rahmen zu ermitteln sind.

Nürnberg, den 28.03.2025
Verfasser: Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

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 Wär-me- 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.

Beschlussvorlage
Stpl/025/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4543 A "AEG-Nordareal"
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4543 A wird die Konversionsfläche des „AEG-Areals“ nördlich der Muggenhofer Straße überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Planung eines urbanen Stadtteilquartiers wird dem hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen. Nachdem die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden, soll nun der Billigungsbeschluss eingeholt werden.

Im Anschluss an die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4543 A soll dessen Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zusätzlich eine öffentliche Auslegung erfolgen. Im nicht öffentlichen Teil der Stadtplanungsausschusssitzung soll die begleitende städtebauliche Vereinbarung beschlossen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB von gewerblicher Baufläche hin zu einer gemischten Baufläche geändert werden. Damit wäre der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

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)

☒

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ so eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 10.06.2025 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal" mit geändertem Geltungsbereich für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch auf Grundlage des Plans vom 10.06.2025, der Begründung vom 10.06.2025 und des Umweltberichts vom 16.05.2025.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4543 A gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4543 A " AEG-Nordareal" für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Areal umfasst den nördlichen Teil des ehemalige Betriebsgeländes der AEG, das seit der Schließung des AEG-Werks im März 2007 temporär durch Kunstschaffende und Kleinbetriebe sowie als Parkplatzfläche durch einen Autohändler zwischengenutzt wurde.
Aufgrund der Vornutzung des Gebiets als Gewerbe- und Deponiestandort existieren erhebliche Bodenbelastungen. Umfangreiche Flächen im nördlichen und östlichen Planungsbereich sind Altablagerungsstandorte der ehemaligen städtischen Deponie „Fuchsloch“ und daher sanierungsbedürftig.
Die innerörtliche Fläche soll reaktiviert und einer neuen Nutzung (Konversion) zugeführt werden, um insbesondere die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Das vorgesehene Planungskonzept sieht die Schaffung eines urbanen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe sowie kultureller und sozialer Infrastruktur mit einer hohen Dichte vor. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist zudem, neben der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächenreserven, die Entwicklung, Vernetzung und Aufwertung von urbanem Grün sowie die Herstellung nutzbarer Freiräume, Fuß- und Radwegverbindungen durch das Gebiet und in das nördlich gelegene Pegnitztal vorgesehen.

Das Gebiet wird südlich durch die Muggenhofer Straße und nördlich durch den vorhandenen Baumbestand entlang des Pegnitzufers im Übergang zum Pegnitztal begrenzt und liegt im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Muggenhof. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, es bestehen jedoch planungsrechtliche Festsetzungen aus den übergeleiteten einfachen Bebauungsplänen („Baulinienplänen“) Nr. 2891 vom 15.05.1928 und Nr. 3113 vom 06.07.1936.

Um das vorgesehene Nutzungskonzept zu realisieren, soll der Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG Nordareal“ aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt an dieser Stelle gewerbliche Flächen dar, daher wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Flächen befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum eines Investors, zwei Grundstücke sind Eigentum des Freistaats Bayern.

Zielsetzung
Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung eines dichten urbanen Quartiers. Die Planungen für die Flächen sehen im Bereich des Wohnungsbaus mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt etwa 950 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine Kindertagesstätte realisiert. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus fixiert. 25 % der Geschossfläche sollen im geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden.

Im Zentrum des Quartiers ist eine zentrale öffentliche Grünfläche vorgesehen, die an den Quartiersplatz anschließt. Durch ein dichtes Wegenetz sowie Grünkeile knüpft das Gebiet räumlich an das nördliche gelegene Pegnitztal an und erhöht damit die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit dieses Erholungsraums für das AEG-Südareal sowie den Stadtteil Muggenhof. Die entstehenden öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie der naturnahe Bereich im Norden des Geltungsbereichs („Waldsaum“) gehen ins Eigentum der Stadt über.

Auf Grundlage des Rahmenplans wurde mit Beschluss vom 04.06.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vom 18.07.2019 bis 30.08.2019 durchgeführt wurde, gingen sieben Stellungnahmen ein. Diese befassten sich mit den Themen Kleingartenanlage, ÖPNV / Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr, Grünordnung / Freiraumverbindung, Immissionsschutz, Städtebau, Energieversorgung, soziale Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Monitoring, gewerblich-kulturelle Nutzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt. Es gingen Stellungnahmen ein, die sich auf die Aspekte forstwirtschaftliche Belange / Wald, bestehende Leitungen sowie den Bauschutzbereich des Flughafens bezogen.

Die Belange wurden im weiteren Verfahren, wo erforderlich und sinnvoll, mittels Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Wald, Bahnbelange, Geruch und Starkregen ein. Die Stellungnahmen wurden geprüft. Weiterhin gingen Stellungnahmen mit Hinweisen ein, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten** (**AELF**) führt aus, dass für die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) zum Sanierungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in den Wald im Bereich der Leitungen und Wegeverbindungen Richtung Pegnitz eine Erlaubnis zur Rodung mit entsprechendem Ausgleich im Verdichtungsraum erforderlich wäre.

Zum Einwand - AELF
Die Eingriffe in den Wald wurden auf Ebene des LBP bilanziert. Die Rodungserlaubnis liegt vor, es wurden bereits Flächen für die Aufforstung erworben. Im Bebauungsplanverfahren ist diesbezüglich nichts zu veranlassen.

Sowohl **Deutsche Bahn** als auch das **Eisenbahnbundesamt** führen aus, dass im nordwestlichen Geltungsbereich auf gewidmeten Bahnflächen die Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzbindungen erfolgt ist. Dies würde dem Fachplanungsrecht entgegen stehen; die Widmung sei nachrichtlich zu übernehmen.

Zum Einwand – Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Flächen wurden aus dem Geltungsbereich genommen; wie auch sämtliche als Bahnfläche gewidmeten Flächen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert.

Die **Regierung von Mittelfranken** erhebt aus landesplanerischer Sicht keine Einwände, würde jedoch in Bezug zum Thema Geruch auf das Planzeichen 15.6 hinweisen.

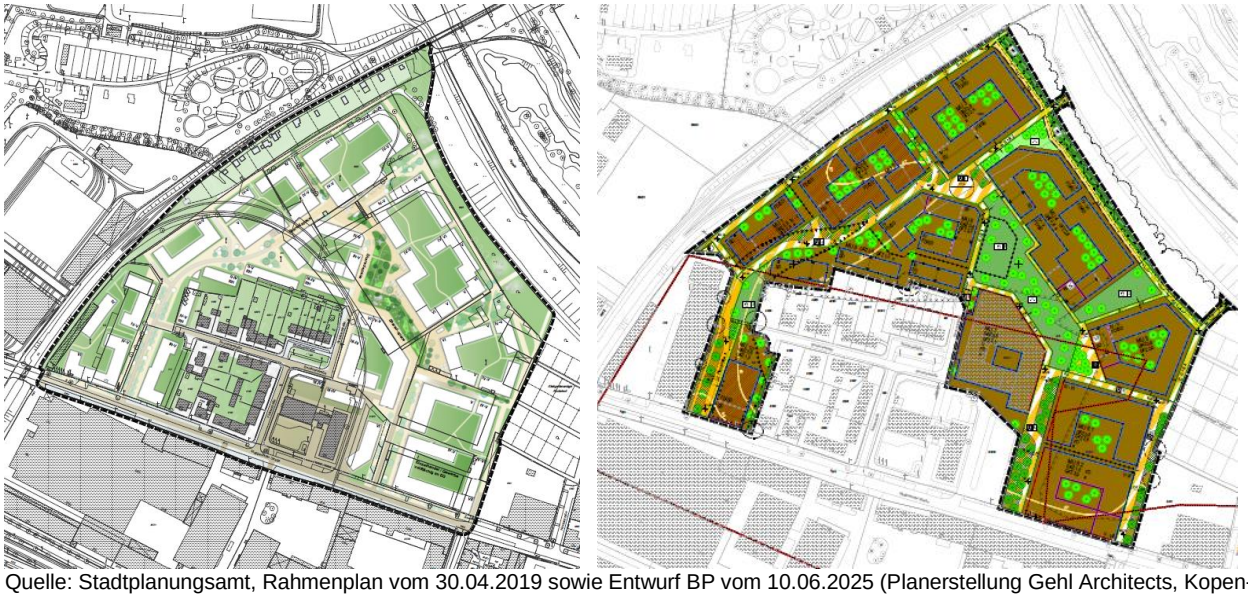
Zum Einwand – Regierung von Mittelfranken:
Eine Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 aufgrund der Geruchseinwirkung ist nicht möglich, da die dem Planzeichen zugrundeliegenden Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht einschlägig sind. Es werden keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind Festsetzungen sowohl am Emissionsort als auch am Immissionsort nicht möglich. Gemäß überarbeitetem

Geruchsgutachten sind nur noch Maßnahmen am Klärwerk 1 erforderlich. Die Maßnahmen, die für das Erreichen der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte von 12 % Geruchsstundenhäufigkeit erforderlich sind, wurden vertraglich festgelegt und sind durch die Stadt bis zum spätestens bis 30.06.2027 umzusetzen.

Das **Wasserwirtschaftsamt** gibt allgemeine Hinweise zur Entwässerung und weist zudem auf die Auseinandersetzung mit dem Belang Starkregen hin.

Zum Einwand – Wasserwirtschaftsamt
Die allgemeinen Hinweise sind im Entwässerungskonzept umgesetzt. Darin wird auch ein Starkregennachweis für die öffentlichen Flächen geführt. Auswirkungen auf die privaten Bauflächen sind demnach auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten. Der Starkregennachweis für die privaten Bauflächen ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Entwurf des Bebauungsplans, Änderung des Geltungsbereichs
Der Entwurf des Bebauungsplans setzt entsprechend der Darstellung von gemischten Bauflächen der 29. Änderung des FNP ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit insgesamt 10 Teilbaugebieten fest. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.



Quelle: Stadtplanungsamt, Rahmenplan vom 30.04.2019 sowie Entwurf BP vom 10.06.2025 (Planerstellung Gehl Architects, Kopenhagen/Büro Vogelsang, Nürnberg)

Gegenüber dem Rahmenplan hat sich der Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplans verkleinert. Zum einen ist der Bereich der Bestandswohnbebauung um die Flotowstraße entfallen, da hier kein städtebauliches Erfordernis zur Überplanung besteht. Weiterhin sind, wie in der Prüfung der Stellungnahmen ausgeführt, die gewidmeten Bahnflächen im nordwestlichen Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Im nördlichen Bereich befinden sich Flächen nach Waldgesetz, die zudem im Eigentum der Stadt sind und als öffentliche Grünanlage genutzt werden. Diese Flächen entfallen – bis auf die für die Erschließung erforderlichen Stiche – ebenfalls aus dem Geltungsbereich, da auch hier keine Änderungen der Nutzung vorgesehen sind.
Weiterhin wurden die Teilbaugebiete MU 11 und MU 12 an der Muggenhofer Straße exkludiert, da sich hier gewerbliche Bestandsnutzungen befinden, welche aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr in den Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ einbezogen werden müssen.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur angemessenen anteiligen Übernahme der verursachten Kosten. Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geregelt.
Es kommen jedoch Kosten auf die Stadt Nürnberg zu, welche die Finanzierung sozialer Folgeeinrichtungen betrifft. Die bei der Stadt Nürnberg verbleibenden Kosten entstehen durch den Verzicht auf Ablöse der kausal verursachten Grundschulplätze. Angesichts des öffentlichen Interesses an der Entwicklung des Plangebiets mit Gewichtung der Belange zur Sanierung der ehemals städtischen Deponiefläche, Schaffung von Wohnraum sowie Grünflächen wird von der Forderung einer Ablöse für die Grundschulplätze abgesehen.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in der nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Bebauungsplans Nr. 4543 A und der Behandlung des städtebaulichen Vertrages im nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung des Stadtplanungsausschusses erfolgt die Unterzeichnung des o.g. städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Stadt. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Fazit
Zur Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4543 A gebilligt und anschließend im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sozialer wie kultureller Infrastruktur geschaffen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zusammen mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4543 A "AEG-NORDAREAL"

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

NÜRNBERG

Ö 5



GMKG: HÖFEN
ohne Maßstab

PLANNAME: 4543A_ENTW_006-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4543 A „AEG-NORDAREAL“

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

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 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 148 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323), 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 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4543 A

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil mit dem Beiplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung - urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 10)

1.1. Das urbane Gebiet umfasst die Teilbaugebiete (Gebiete) MU 1 bis MU 10.

1.2. In den Gebieten MU 1 bis MU 6.1 sowie MU 8 bis MU 10 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m² und nur im Erdgeschoss,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. In den Gebieten MU 1 bis MU 6.1 sowie MU 8 bis MU 10 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

1.4. Abweichend von 1.2. ist im Erdgeschoss des MU 10 nur eine Kindertagesstätte allgemein zulässig.

1.5. Abweichend von 1.2. sind in den Gebieten MU 5 und MU 6.1 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.6. Im Gebiet MU 6.2 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,

  Zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

  Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel

1.7. Im Gebiet MU 6.2 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Wohngebäude,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

1.8. Im Gebiet MU 7 sind allgemein zulässig:

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

1.9. Im Gebiet MU 7 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2. In den Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 5, MU 6.1, MU 7 und MU 8 ist die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. In den Gebieten MU 4 und MU 6.2 ist die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.4. Die lichte Höhe der Erdgeschosse der im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - festgesetzten „Erdgeschosszonen“ muss mindestens 3,75 m betragen.

2.5. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ ist unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeiten, GRZ und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig durch:

- Gemeinschaftsräume,
- in Gebäude integrierte Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang im Erdgeschoss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien oder Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Vordächer dürfen nicht in bzw. über öffentliche Flächen ragen.

3.2. Balkone und Terrassen dürfen maximal 2,50 m über die Hauptfassadenfront auskragen und Baugrenzen bzw. Baulinien überschreiten. Eine Überkragung von öffentlichen Flächen ist dabei nicht zulässig.

3.3. Abweichend von 3.2 ist in den Gebieten MU 4, MU 5 und MU 10 ab einer lichten Höhe von 3,50 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien über öffentliche Fläche für Balkone um bis zu 2,00 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

3.4. Von der Baulinie kann im Erdgeschoss um bis zu 3,00 m zurückgesprungen werden.

3.5. Die Baugrenzen dürfen durch Photovoltaikanlagen an der Fassade ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 0,3 m überschritten werden.

3.6. Tiefgaragen sind im urbanen Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Gebiete gemäß 2.2 und 2.3 nicht überschritten wird.

4. Bauweise

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

5. Abstandsflächen

5.1. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. Abweichend von 5.1 wird festgesetzt, dass, wenn sich in den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Bereichen keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden oder die Mindestanforderungen für die Belichtung eingehalten sind, eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H, mindestens 3 m, zulässig ist.

6. Nebenanlagen

6.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- für Spiel, Freizeit und Erholung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für Zuwegungen,
- Anlagen für Tiefgaragenlüftung,
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie
- zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser.

6.2. Einrichtungen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind eingangsnah in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

6.3. Trafostationen sind nur auf der eigens dafür festgesetzten Fläche sowie integriert in die Gebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „G+R 1“ ist mit einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer dauerhaft möglich ist.

8. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrtsbereichen

8.1. Erforderliche Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

8.2. Abweichend von 8.1 sind im Gebiet MU 7 in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze - oberirdische, barrierefreie Stellplätze – zulässig.

8.3. Die Tiefgaragenzufahrten/-rampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren.

8.4. Die Ermittlung der zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu erfolgen.

8.5. Abweichend zu der unter 8.4 genannten Satzung wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt:

Kraftfahrzeugstellplätze

Abweichend von der Richtzahlenliste gelten folgende Regelungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Wohnnutzungen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m²	0,25 St./WE
mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m²	Mindestens 0,6 St./WE Höchstens 0,8 St./WE
Für geförderte Mietwohnungen	0,25 St./WE

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St. / 87,5 m² NUF, jedoch mindestens 1 St.

Läden, Verkaufsstätten	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Läden ≤ 800 m² BGF	1 St. / 200 m² BGF

Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Gaststätten	1 St. / 200 m² BGF und 1 St. / 250 m² FSF
Nicht öffentlich zugängliche Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine)	1 St. / 250 m² BGF und 1 St. / 250 m² FSF
Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. / 5 Zimmer; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v.H.

Gewerbliche Anlagen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m² NUF	1 St. / 625 m² NUF

Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Fachhochschulen, Hochschulen	1 St. / 25 Studierende
Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St. / Gruppe

Fahrradabstellplätze

8.6. 25 % der nach 8.4. erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenerdig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig baulich in die Gebäude zu integrieren, innerhalb der Gebäude oder leicht zugänglich in den Tiefgaragen herzustellen.

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind 100 % und im Gebiet MU 10 sind mindestens 65 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

10. Private Grünfläche

Eine Unterbauung der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

11. Pflanzgebote Baumpflanzungen

Zu pflanzende Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

11.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächensind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume mit gleichmäßigem Pflanzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Benennung der Verkehrsfläche	**Anzahl der Bäume**
Planstraße A	8
Verkehrsberuhigter Bereich V1	11
Verkehrsberuhigter Bereich V2	9
Verkehrsberuhigter Bereich V4	19
Fußgängerbereich Quartiersplatz	8

11.2. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche vorzunehmen.

11.3. Für Pflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich Quartiersplatz - sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind auf dem Quartiersplatz vorzunehmen.

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

11.4. Baumstandorte sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen.

11.5. 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 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.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen

11.6. In den öffentlichen Grünflächen sind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Zweckbestimmung der Grünfläche	**Anzahl der Bäume**
Grünanlage	19
Spielplatz 1	3
Spielplatz 2	4
Spielplatz 3	3

11.7. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt oder als ein- oder mehrstämmige Solitäre, Stammbüsche Solitär mindestens 4 x verpflanzt zulässig. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der betroffenen Grünfläche vorzunehmen.

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

11.8. Baumstandorte haben eine Flächengröße von mindestens 150 m² und sind vorrangig mit bodenoffenen Standorten und durchwurzelbar herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Im Pflanzloch oder in der Baumscheibe ist das Baumsubstrat der Stadt Nürnberg zu verwenden.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Grünfläche

11.9. In der privaten Grünfläche sind mindestens 7 Einzelbäume entsprechend die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Freiflächen

11.10. Im urbanen Gebiet sind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Benennung des Gebiets	**Anzahl der Bäume**
MU 1	5
MU 2	13
MU 3	14
MU 4	14
MU 5	8
MU 6.1	5
MU 6.2	5

MU 7	4
MU 8	8
MU 9	8
MU 10	6

Bei einer Unterteilung der angegebenen Gebiete in kleinere Grundstückseinheiten sind die Bäume entsprechend dem Flächenanteil anteilig zu pflanzen. Dezimalstellen sind dabei rechnerisch auf- oder abzurunden, auch wenn dies zu Abweichungen von der insgesamt festgesetzten Baumanzahl führt.

Anforderungen an zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen und Freiflächen

11.11. Für die zu pflanzenden Bäume in den privaten Grün- und Freiflächen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen. 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.

Wurzelraum für private Baumpflanzungen

11.12. Baumstandorte sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen.

11.13. 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.

12. Andere Pflanzgebote

Baum- und Gehölzerhalt

12.1. Zur Erhaltung der Bäume und Gehölzen, deren Wurzelbereich teilweise innerhalb des Geltungsbereich liegt, sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen müssen, vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in

Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger /Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

Flächen zum Erhalt von Gehölzen und zum Anpflanzen eines Gras-Kraut-Saums und Sträuchern

12.2. Es ist ein Gras-Kraut-Saum für mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte anzulegen.

12.3. Auf den beiden Flächen ist auf in Summe eine mind. 100 Metern Länge einreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zur Bildung eines Waldsaums zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Pflanzung sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 2 Trieben zu verwenden.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

12.4. Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern vorzunehmen.

13. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Tiefgaragenüberdeckung

13.1. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

Bauwerksbegrünung MU 6.2

13.2. Im Gebiet MU 6.2 muss bei einer durchgehenden und flächigen Erdgeschossüberbauung für jeden der im Planteil hinweislich dargestellten Bäume 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 zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

Dachbegrünungen

13.3. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis 20° sind ab einer Gesamtfläche von mindestens 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. 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

13.4. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

13.5. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die

Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

Fassadenbegrünung

13.6. Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3,0 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu sind erdgebundene Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare erdgebundene Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.7. Nebenanlagen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.8. Freistehende Nebenanlagen 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 Nebenanlage zu begrünen.

Private Freiflächen

13.9. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen gemäß 11.11 und 11.12 und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

13.10. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden. Versiegelungen in diesem bepflanzten Streifen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß erfolgen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - festgesetzten Erdgeschosszonen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Private, befestigte und nicht überdachte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer dauerhaft möglich ist.

15. Artenschutz

15.1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad). Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame

Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

15.2. 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. Zulässig 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. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

16. Immissionsschutz

Grundrissorientierung

16.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Wohnungen in dem Gebiet MU 10 an den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Anforderung für Lärmgrundrisslösung und zum Schutz der Außenwohnbereiche, mit mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Maßnahmen am Immissionsort

16.2. Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Errichtung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und wesentlicher Änderung die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den in der Planzeichnung ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer neueren Ausgabe auszubilden. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch die realisierten Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.

Belüftung von Aufenthaltsräumen

16.3. Innerhalb der durch das Planzeichen - Verkehrslärm Beurteilungspegel - Nacht - in 17 m über Gelände > 50 dB(A) - festgesetzten Fläche ist bei Aufenthaltsräumen fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassadenöffnungen erfolgen, an welchen ein nächtlicher Beurteilungspegel < 50 dB(A) vorliegt. Vorstehender Satz 1 gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung der realisierten Baukörper der Beurteilungspegel von 50 db(A) eingehalten wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

16.4. Außenwohnbereiche in dem Gebiet MU 10 sind an den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Anforderung für Lärmgrundrisslösung und zum Schutz der Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen

Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung der realisierten Baukörper der Beurteilungspegel von 62 db(A) eingehalten wird.

17. Höhenlage

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 Anschlussbereich der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße ist auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen.

18. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

18.1. Im urbanen Gebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° und Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 55° zulässig.

18.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig. Deren Höhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen zum Kinderspielen.

18.3. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

18.4. In den Gebieten MU 1 bis MU 5 und MU 8 bis MU 10 sind je einzelnem Gebäude Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über der realisierten Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut,) liegen.

18.5. Technische Dachaufbauten in den Gebieten MU 1 bis MU 5 und MU 8 bis MU 10 müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Sie dürfen die realisierte Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, um maximal 1,5 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Dachaufbauten, die höher als 1,0 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Von der Einhausung ausgenommen sind untergeordnete Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Antennen- und Satellitenanlagen sowie Anlagen für aktive Solarenergienutzung und vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

18.6. Technische Dachaufbauten in den Gebieten MU 6.1, MU 6.2 und MU 7 dürfen die realisierte Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, um maximal 3,5 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

19. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

19.1. Einfriedungen sind innerhalb des urbanen Gebiets unzulässig.

19.2. Abweichend davon sind zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze und der Freispielflächen von Kindertagesstätten Einfriedungen als sockellose, sichtdurchlässige

Zäune mit außenliegender Heckenanpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig.

19.3. Abgrenzungen von einzelnen Erdgeschoßwohnungen zugeordneten, privaten Freiflächen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Terrassentrennwände sind mit einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

19.4. Abweichend von 19.1 sind im Gebiet MU 9 Einfriedungen nur zur Abgrenzung von rückwärtigen Gartenbereichen als sichtdurchlässige Zäune mit außenliegender Heckenanpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Alle Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig.

19.5. In der festgesetzten privaten Grünfläche sind Einfriedungen unzulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

In südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamts für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4
Hinweise

Die DIN 4109 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, „Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal“ Zimmer 105, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A

„AEG-NORDAREAL“

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

Stand: Mai 2025



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A
„AEG-NORDAREAL“
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 12

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

I.4. PLANUNGSKONZEPT 20

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 21

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 23

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 24

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 31

I.4.5. VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT 32

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 36

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 42

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 51

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 51

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 54

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 56

I.5.4. BAUWEISE 57

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 57

I.5.6. NEBENANLAGEN 60

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 61

I.5.8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHEN 62

I.5.9. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 63

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 63

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 63

I.5.12. GRÜNORDNUNG 63

I.5.13. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG 70

I.5.14. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 71

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 73

I.5.16. HÖHENLAGE 74

I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 74

I.5.18. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN 77

I.5.19. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 78

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 79

I.7. BETEILIGUNGEN 80

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 80

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 80

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 80

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 80

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 81

I.9. KOSTEN 85

II. UMWELTBERICHT (STAND 16.05.2025) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

KLEBE: Baum- /Gehölzbestand & Bewertung Plan: 1.1.4, Landschaftsplanung Klebe 11.02.2025

IV. QUELLENANGABEN

BRACKEL, W. V. & BRACKEL, Nürnberg: Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg, J. V. 2019

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN SCHLUMPRECHT GMBH, Bayreuth: Artenschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stadt Nürnberg, ehemaliges AEG-Gelände, Muggenhofer Str. 135, 18.07.2022, Aktualisierung 13.09.2023

CENEREO, Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 4543 A – AEG-Nordareal, 18.11.2024

GAUFF GMBH & CO. ENGINEERING KG, Nürnberg: Entwässerungskonzept Auf AEG Nordareal, März 2025

GAUFF GMBH & CO. ENGINEERING KG, Nürnberg: Überflutungsbetrachtung öffentlicher Flächen, März 2025

GAUFF GMBH & CO. ENGINEERING KG, Nürnberg: Erschließungsplanung, März 2025

Gehl Architects, Kopenhagen – Nürnberg, Auf AEG Nord - Gestaltungsleitfaden (27.03.2023)

GENEST, Berlin: Gesamtdokument zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ (umfasst Gutachten zum Anlagenlärm, Gutachten zum Verkehrslärm sowie zwei schalltechnische Stellungnahmen), 14.05.2025

GEO NET, Hannover: Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG Nordareal, Revision 02, April 2022

INGENIEURBÜRO RAU, Heilbronn: Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543 A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, 14.03.2025 / 17.03.2025

ISB URBAN FORESTRY, Nürnberg: Sachverständigengutachten Gutachten Nr. 2022055 - Visuelle Untersuchung und Erstellung von Wurzelsuchgräben auf dem AEG Nordareal, 28.04.2022

LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg: AEG-Nordareal Nürnberg, Detailuntersuchung Altlasten, Gutachten IUA2014393 (26.07.2015)

LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, Nürnberg: AEG-Nordareal Nürnberg, Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Gutachten IUA2013340, 30.06.2014

LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, Nürnberg: Wohnbebauung AEG Nordareal, Bebauungsplan 4543 A, Sanierungsplanung, IUA2020193, 10.05.2022

PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord (mit Anlagen), 211-158-A/SK – 09.09.21

PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord – Stellungnahme – 15.03.2022

PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord – Stellungnahme – 19.03.2025

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4543 A
„AEG-NORDAREAL“
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

I. PLANBERICHT

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

Der Nordteil des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes im Stadtteil Muggenhof soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das im Westen von Nürnberg gelegene Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,3 ha. Aktuell ist das Plangebiet größtenteils dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, welcher ein gesonderter Teil der Begründung ist.

Im Stadtplanungsausschuss vom 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 für das gesamte ehemalige AEG-Areal eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 4543 A umfasst nun den nördlichen Teilbereich und wurde mit Beschluss vom 04.06.2019 aus dem Gesamtbebauungsplan herausgelöst. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich erneut angepasst und die bestehende Wohnsiedlung um die Flotowstraße aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Auch der Abschnitt der Muggenhofer Straße zwischen Ringbahn im Westen und Raabstraße im Osten sowie die im Bestand bereits bebauten, gewerblich genutzten Grundstücke an der Ringbahn sowie östlich der Wohnsiedlung um die Flotowstraße sind aus dem Geltungsbereich entfallen. Dies begründet sich in der weiteren Konkretisierung der Planung.

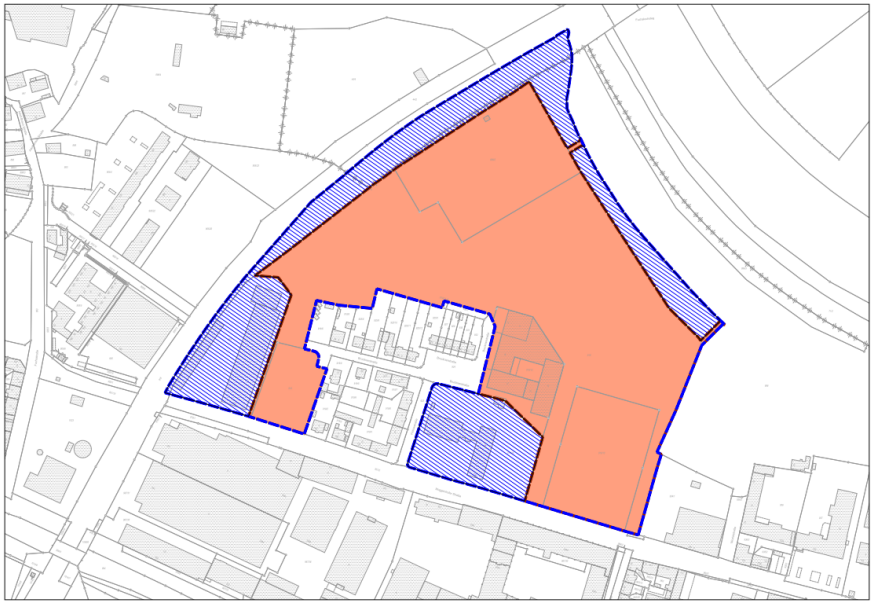


Abb.: Anpassung des Geltungsbereiches des BP Nr. 4543A
(rote Fläche = finaler Geltungsbereich; blau schraffierte Flächen = im Laufe des Verfahrens herausgenommene Bereiche)
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Eigene Darstellung, 2025

Die Grundlage für die Konkretisierung der Planung für den Bereich „AEG-Nordareal“ bildet ein Rahmenplan, welcher durch das Büro „Gehl Architects“ (Kopenhagen) erarbeitet wurde. Dabei wurden im Zuge dieser Bearbeitung zwei Workshops mit dem Büro Gehl, den lokalen Planern (Planungsbüro Vogelsang, Landschaftsplanung Klebe), Vertretern der Verwaltung sowie dem Grundstücksentwickler (JV Nord Entwicklungsgesellschaft) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4543 A soll nun der Rahmenplan umgesetzt und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen. Auf Grundlage des Rahmenplans wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und anschließend die Planung hinsichtlich unterschiedlichster Belange und Aspekte konkretisiert und fortgeschrieben.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Nordbereich des ehemaligen AEG-Areals wurde temporär über knapp ein Jahrzehnt durch Kunstschaffende und Handwerkende zwischengenutzt und soll nun städtebaulich neu geordnet werden. Somit wird eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt (Konversion) sowie ein Beitrag zur Stadtreparatur geleistet.
Die städtebauliche Entwicklung und das vorgesehene Planungskonzept verfolgt die Schaffung eines attraktiven urbanen Quartiers mit einem urbanen Nutzungsmix und einer hohen Dichte. In der vorliegenden Planung wird auch das Ziel der so genannten „doppelten Innenentwicklung“ verfolgt. Das Leitbild der doppelten Innenentwicklung verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten einhergehend mit der Entsieglung der stark versiegelten ehemaligen Gewerbefläche. Weiterhin werden nutzbare Freiräume sowie Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und zur Pegnitzaue vorgesehen.

Planungsrechtlich sollen die Voraussetzungen für ein Gebiet geschaffen werden, in dem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden kann. Dies soll durch eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur erreicht werden. Insbesondere kann hierdurch der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Ein weiteres Ziel ist die Öffnung des Planungsgebiets zum Stadtteil Muggenhof und zur Pegnitz. Das ehemalige AEG-Betriebsgelände bildet gegenwärtig und in der Vergangenheit eine Barriere hinsichtlich der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Pegnitztals. Zukünftig sollen ein dichtes Wegenetz sowie „grüne Keile“ das Plangebiet und die Umgebung an den Grünraum der Pegnitz anbinden. Weiterhin steht die soziale Durchmischung des neuen Quartiers im Fokus, welche insbesondere durch das Vorsehen von gefördertem Wohnungsbau (mit entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag) erreicht werden soll.

Insgesamt wird im Plangebiet eine Stärkung und Steigerung der Attraktivität des Umweltverbundes gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) angestrebt. Hierzu wird als Grundprinzip der Ansatz eines autoarmen Erschließungskonzepts mit vorwiegend verkehrsberuhigten Bereichen vorgesehen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Gebiets sowie der Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes erfolgt eine Reduzierung der Anzahl der öffentlichen und privaten KFZ-Stellplätze im Sinne des Mobilitätsbeschlusses für Nürnberg vom 27.01.2021.

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen von Nürnberg im Stadtteil Muggenhof. Er umfasst ca. 8,3 ha. Das Plangebiet liegt zwischen der Muggenhofer Straße im Süden und der Pegnitzaue im Norden bzw. Nordosten. Im Nordwesten grenzt die Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt (Ringbahn) an den Geltungsbereich an, im Osten die Kleingartensiedlung „Am Fuchsloch“ sowie weiter südlich Sportanlagen der Geschwister-Scholl-Realschule. Südlich der Muggenhofer Straße befindet sich der bereits sanierte und revitalisierte Teil des AEG-Südgeländes.

Das Gelände liegt oberhalb der Terrassenkante zum Pegnitztal, ist in Folge der ehemaligen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 300 m. ü. NHN und 302 m. ü. NHN. Fast unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend fällt das Gelände relativ steil zur ca. 10 m tiefer gelegenen Pegnitz ab.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Mit Schließung des AEG-Werks Nürnberg im März 2007 endete die intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Seit diesem Zeitpunkt zeichnet sich das Gebiet bis vor kurzem durch temporäre Nutzungen mit Künstlern, Handwerkern und Logistik aus, welche sowohl die bestehenden Gebäude (Große Logistikhalle mit viergeschossigem Bürokopfbau und drei kleinere Hallen) im Nordareal als auch Teilbereiche der Freiflächen nutzten. Darüber hinaus wurde ein Großteil der versiegelten Flächen als PKW-Stellplätze genutzt.
Das Plangebiet umschließt die bestehende Wohnsiedlung an der Flotowstraße / Brucknerstraße mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung (Wohnanlage der Noris e.G.) sowie Einfamilienhäusern. Als Dachform weisen diese Gebäude überwiegend Walmdächer auf.
An der Muggenhofer Straße befindet sich ein neungeschossiges Bürogebäude mit Flachdach.
Umfangreiche Flächen des Areals im nördlichen und östlichen Planungsbereich sind Altablagerungsstandorte der ehemaligen städtischen Deponie „Fuchsloch“.

Die umgebende Nutzung ist im Süden durch das bereits umgenutzte AEG-Süd-Betriebsgelände mit verschiedensten gewerblichen Nutzungen (Büro, Gewerbe, Bildung/Uni, Dienstleistungen) geprägt.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt und überbaut, was typisch für gewerbliche Bereiche ist. Insgesamt weist der Geltungsbereich zum Verfahrens-/Planungsbeginn einen Versiegelungsgrad von ca. 90 % auf.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird im Süden durch die Muggenhofer Straße erschlossen, welche im Westen über die Adolf-Braun-Straße bzw. die Fuchsstraße sowie im Osten über die Raabstraße in die Fürther Straße führt. Nach Osten führt die Muggenhofer Straße bis zur Maximilianstraße, wobei die Durchfahrt für den MIV durch eine Sperrstelle (Raab- und Nicolaistraße) nicht möglich ist. Über die Fürther Straße ist der Frankenschnellweg (A 73) in etwa 1 km Entfernung erreichbar. Nach Osten führt die Fürther Straße in die Innenstadt und kreuzt an der Kreuzung Maximilianstraße (auch etwa 1 km entfernt) die Ringstraße (B 4R) im Stadtgebiet Nürnberg.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der U-Bahn-Linie 1 (Langwasser Süd und Fürth Hardhöhe) ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die U-Bahnhaltestellen Muggenhof und Eberhardshof sind etwa 500 m vom Plangebiet entfernt mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof Nürnberg (11 Minuten) sowie Hauptbahnhof Fürth (5 Minuten).

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die wesentliche übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung (zw. Nürnberg und Fürth) befindet sich nördlich der Pegnitz und ist für das Plangebiet derzeit über den nördlich gelegenen Fuchslochsteg erreichbar. Auch südlich der Pegnitz ist eine Verbindung vorhanden, welche jedoch im Osten nach den dort gelegenen Kleingärten nicht weiter entlang der Pegnitz verläuft.

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Darüber hinaus führt beidseits der Fürther Straße ein Radweg. Die Achse Nürnberg-Fürth hat für den Radverkehr eine hohe Bedeutung und entsprechend wird im Korridor entlang der Fürther Straße eine Radvorrangroute geplant. Da die Muggenhofer Straße eine wichtige Ost-West-Fahrradverbindung darstellt, wurde diese als Fahrradstraße ausgewiesen.

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Februar 2024 zufolge ist der Stadtteil Muggenhof in Teilen als sozial angespanntes Quartier und auch als gemäßigtes Quartier eingestuft. Charakteristisch für sozial angespannte Quartiere sind stark überdurchschnittliche Anteile von Menschen mit Migrationshintergrund, ein überdurchschnittlich hoher Anteil Arbeitssuchender sowie die markant über dem gesamtstädtischen Mittel liegenden Indikatoren zur Armutsgefährdung (z.B. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern). Zudem handelt es sich bei diesen Gebieten überwiegend um stark verdichtete urbane Räume entlang bzw. inmitten großer Verkehrsachsen. Der Wohnungs- und Gebäudebestand besteht überwiegend aus älterer Bausubstanz.
Die gemäßigten Quartiere weisen überwiegend eine ausgeglichene sozialräumliche Struktur auf. Die Indikatorengruppe zu sozialen Anspannungen ist unterdurchschnittlich, während der Seniorenquotient, der Anteil der Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern und die Wohndauer von mehr als 20 Jahren teilweise deutlich über dem städtischen Mittel liegen.

Im statistischen Monatsbericht vom Dezember 2022 wurde das Sicherheitsgefühl in Nürnberg dargelegt. Im Stadtteil Eberhardshof/Muggenhof sehen7 % der Befragten ein großes und 23 % ein ziemliches Kriminalitätsproblem. Besonders im Nachtzeitraum wird ein hohes Unsicherheitsgefühl in der Wohnung und in der Wohngegend empfunden.

Die Stadt Nürnberg weist weiterhin ein Bevölkerungswachstum auf, welches auf ein positives Wanderungssaldo mit einem Überschuss an Zuzügen zurückzuführen ist (vgl. Statistisches Monatsheft März 2024). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in Nürnberg in diesem Zeitraum negativ. Bei knapp der Hälfte der Nürnberger Haushalte handelt es sich um Einpersonenhaushalte und bei knapp 1/3 um Mehrpersonenhaushalte ohne Kind. Insgesamt zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte in Nürnberg deutlich schwankend ist.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sowie die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser sowie Bewertung sind im Bestands-/ Bewertungsplan (vgl. Anlage) dargestellt

Der Geltungsbereich war zum Verfahrens-/Planungsbeginn größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude (Werkshallen und Gewerbegebäude), zum anderen durch Stellplätze. Deutlich kleinflächiger sind Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter), ein ungenutzter Gleiskörper (ehemaliger Gleisanschluss an die Ringbahn) und kleinflächige Ruderal- und Rasenflächen vorhanden. Im Jahr 2019 wurde ein Teil der ehemaligen Gleisanlage am westlichen Rand des Planungsgebietes im Rahmen einer vegetationskundlichen Bestandsaufnahme (BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019) als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) eingestuft. Weiterhin treten im Geltungsbereich kleine Gehölzbestände aus meist heimischen Arten auf, die zum Teil unter den Schutzstatus gem. § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG fallen. Am nördlichen bzw. nordöstlichen Rand grenzt ein relativ großer Gehölzbestand mit z.T. älteren heimischen Laubbäumen an den Geltungsbereich an, der laut Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth – Uffenheim (AELF) als Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) einzustufen ist. Sämtliche Eingriffe in o.g. Vegetationstypen wurden im Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung sowie im Rahmen der Anträge auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze abgehandelt und sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr relevant.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. In ca. 60 Metern Entfernung liegt der Flusslauf der Pegnitz. Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen (Flurabstand) von ca. 12,5 m anzutreffen.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus den Gesteinen des Mittleren Keupers, überlagert von fluviatilen Sedimenten der Pegnitz. Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Ablagerungen und Gesteine von unterschiedlich mächtigen anthropogenen, verbreitet auch schadstoffbelasteten Auffüllungen und Altablagerungen überdeckt.

Bereits im Jahr 2010 wurde vom Büro Anuva (Nürnberg) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsgebiet und den südlich an die Muggenhofer Straße angrenzenden Bereich (AEG-Südareal) durchgeführt. Eine weitere saP wurde 2023 abgeschlossen (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth). Im Rahmen dieser aktualisierten saP wurden schwerpunktmäßig die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer untersucht.

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich derzeit keine Bedeutung. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die Pegnitzaue als großflächige Grünanlage mit hohem Naherholungspotenzial an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der großflächigen Versiegelung (teilweise gewerblich oder temporär als Kunstateliers etc. genutzte Gebäude und großflächige Stellplatzbereiche) derzeit keine Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist zudem eine Vorbelastung bzgl. der lokalklimatischen Situation gegeben. Im Stadtklimagutachten Nürnberg (2014) wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit ungünstiger bioklimatischer Situation eingeordnet. Um die potenziellen Auswirkungen der baulichen Vorhaben im AEG Nordareal auf die klimaökologische Situation beurteilen zu können, wurde eine Modell-gestützte Analyse (Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG-Nordareal, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, April 2022) erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die Möglichkeiten zur Planoptimierung sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

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

Altlasten

Durch die Vornutzung des Areals als Gewerbe- und Deponiestandort sind erhebliche Bodenbelastungen vorhanden. Große Teile des Plangebiets sind mit künstlichen Auffüllungen/Ablagerungen (Deponie „Fuchsloch“) versehen. Bei den Ablagerungen handelt es sich um eine Hangschüttung, d.h. die ursprünglich weiter im Süden gelegene Hangkante des Pegnitztals wurde durch Schüttung mit Abfällen aller Art weiter nach Norden verlagert. Die Schadstoffsituation wurde in den vergangenen Jahren detailliert untersucht (Orientierenden Altlasten- und Baugrunduntersuchung sowie Detailuntersuchungen Altlasten / Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, LGA, 30.06. 2014 und 26.07.2015).

Auf Grundlage der oben genannten Untersuchungen wurde eine Sanierungsplanung vom LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH (10.05.2022) erstellt. Detaillierte Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden. Mit Bescheid vom 13.07.2023 hat das Umweltamt der Stadt Nürnberg den Sanierungsplan gemäß § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für verbindlich erklärt (die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 02.08.2023). Auf dieser Grundlage wurde zwischen Investor und Stadt auch ein Sanierungsvertrag geschlossen.

Kampfmittel

Beiderseits der Fürther Straße befanden sich vor dem Zweiten Weltkrieg viele metallverarbeitende Betriebe. Aufgrund der Lage des Areals nahe der Fürther Straße und auch zu Gleisanlagen ist im gesamten Baubereich Kampfmittelverdacht gegeben. Im Rahmen der Sanierungsplanung wurde diesbezüglich recherchiert und entsprechende Maßnahmen, wie die kampfmitteltechnische Begleitung bei Aushubarbeiten, vorgegeben.

Lufthygiene

Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existiert mit den Messdaten der LÜB-Station „Muggenhof“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ca. 200 m westlich des Plangebietes gelegen) eine gute und aktuelle Beurteilungsgrundlage. Auf der Basis der Jahreswerte für 2023 (NO_2: 19 µg/m³ (Jahresgrenzwert 40 µg/m³) und $PM_{2,5}$: 9 µg/m³ (Jahresgrenzwert 25 µg/m³) lässt sich für das Plangebiet auf eine durchschnittliche Belastungssituation rückschließen, die den typischen städtischen Hintergrundkonzentrationen für die genannten Luftschadstoffe entspricht. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV sind nicht zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die CO_2-Belastung dienen die großen Grünflächen der Pegnitzaue als Puffer, außerdem wirken sie als innerstädtische Frischluftschneise. Aufgrund der Topographie erfolgt jedoch keine Frischluftzufuhr von der Aue in den Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Nürnberger Kläranlagen (Klärwerk 1 befindet sich nordwestlich des Plangebiets und das Klärwerk 2 befindet sich nordöstlich des Plangebiets). Von beiden Kläranlagen wirken relevante Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ein, so dass für die städtebauliche Entwicklung der Fläche und für die Aufstellung des Bebauungsplans eine umfassende fachliche Untersuchung der Situation erforderlich wurde. Detaillierte Aussagen zu den Untersuchungsergebnissen sind dem Umweltbericht (Kapitel 2.7) und der Begründung (Kapitel I.4.7) zu entnehmen.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Verkehrslärm ein.

Für alle Lärmarten sind auf Ebene der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Die DIN sieht als Orientierungswert für ein urbanes Gebiet einen Tagwert von 60 dB(A) und einen Nachtwert von 45 dB(A) vor.

Zur Definition von Grenzwerten sind für den Anlagenlärm die TA Lärm für Gewerbelärm und die 18. BImSchV für Sportanlagen einschlägig, in die das urbane Gebiet seit seiner Einführung als § 6a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eigene Kategorie mit Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aufgenommen wurde.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms sind hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImschV heranzuziehen.

Anlagenlärm

Lärmimmissionen von Anlagen gehen von gewerblichen Betrieben vom AEG-Südareal, dem Heizwerk Muggenhof sowie den Klärwerken 1 und 2 aus. Hinsichtlich Sportanlagenlärm sind die nordwestlich gelegenen Rasenplätze relevant.
Diese Lärmquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Es wird nachgewiesen, dass die vorhandenen Emissionen der Ausweisung eines urbanen Gebiets nicht entgegenstehen. Die Beurteilung erfolgte hier anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm und der 18. BImSchV. Die angeführten Immissionsrichtwerte werden im vorliegenden Fall eingehalten.

Verkehrslärm

Von außen auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm ist im vorliegenden Fall durch Straßenverkehrslärm mit der Adolf-Braun-Straße, der Muggenhofer Straße sowie der Fürther Straße gegeben. Daneben wirkt auch Schienenverkehr durch die U-Bahn und die Ringbahn auf das Gebiet ein.
Die Verkehrsbelastung auf der Adolf-Braun-Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens von GENEST, welche auf den Ergebnissen der verkehrsplanerischen Untersuchungen von PB Consult basieren, bei etwa 14.000 Kfz/24 h (DTV), auf der Muggenhofer Straße bei etwa 4.000 Kfz/24 h (DTV). Für die Fürther Straße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) bei etwa 24.000 Kfz/24 h.

In weiten Teilen des Plangebietes (ab einem Abstand von 30 m der Muggenhofer Straße) können die Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend eingehalten werden. Insgesamt kann das Plangebiet entsprechend der Definition des Lärmaktionsplans als ruhiges Gebiet entwickelt werden.

Die schalltechnische Situation wurde in zwei Gutachten sowie zwei ergänzenden Stellungnahmen durch das Büro GENEST betrachtet, welche in einem Dokument „Gesamtdokument zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ (14.05.2025) zusammengefasst sind.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht und der Begründung (Kapitel I.4.7 sowie I.5.15) zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung sind Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthalten.

Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus.
Auch im RP 7 ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt. Auf der Grundlage des RP 7 soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4543 A wird unter Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006 mit letzter Änderung vom 03.07.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Planbereich ist mit der Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe“ versehen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als urbanes Gebiet und Grünfläche sind nicht aus dem derzeit wirksamen FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, so dass dieser zu ändern ist. Da Teile des Änderungsbereichs erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird die Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorgesehen. Ein Teilbereich des stillgelegten AEG - Betriebsgleises wird als nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Fläche dargestellt. Die Änderung erfolgt gem. §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren als 29. Änderung des FNP.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Weiterhin grenzt auch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4543 A an. Ebenfalls besteht auch keine Veränderungssperre für den Geltungsbereich.

Im Planungsbereich bestehen planungsrechtliche Festsetzungen aus den übergeleiteten Baulinienplänen Nr. 2891 vom 15.05.1928 und Nr. 3113 vom 06.07.1936.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig im Bereich der Baulinienpläne nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, für die übrigen bereits versiegelten Bereiche nach § 34 BauGB. Die Randbereiche sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, Vorhaben beurteilen sich dort nach § 35 BauGB.



Abb.: Abgrenzung Innen- und Außenbereich (§34/35 BauGB)
Quelle: © Luftbild Nürnberg Hajo Dietz / Abgrenzung durch Stadtplanungsamt Nürnberg, Eigene Darstellung, 2025)

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Aufgrund der Notwendigkeit der Sanierung der Altdeponie „Fuchsloch“ wurde parallel zum Bebauungsplan eine Sanierungsplanung mit zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplänen (LBP) (Teil-LBP zur Verlegung der bestehenden Gas- und Wasserleitung und Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung) sowie Anträge auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze (hier: Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile) erstellt. Der Gesamt-LBP integriert alle Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes sowie Waldrechts, mit Ausnahme der Eingriffe gem. Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg, die im Rahmen des Vorhabens entstehen.

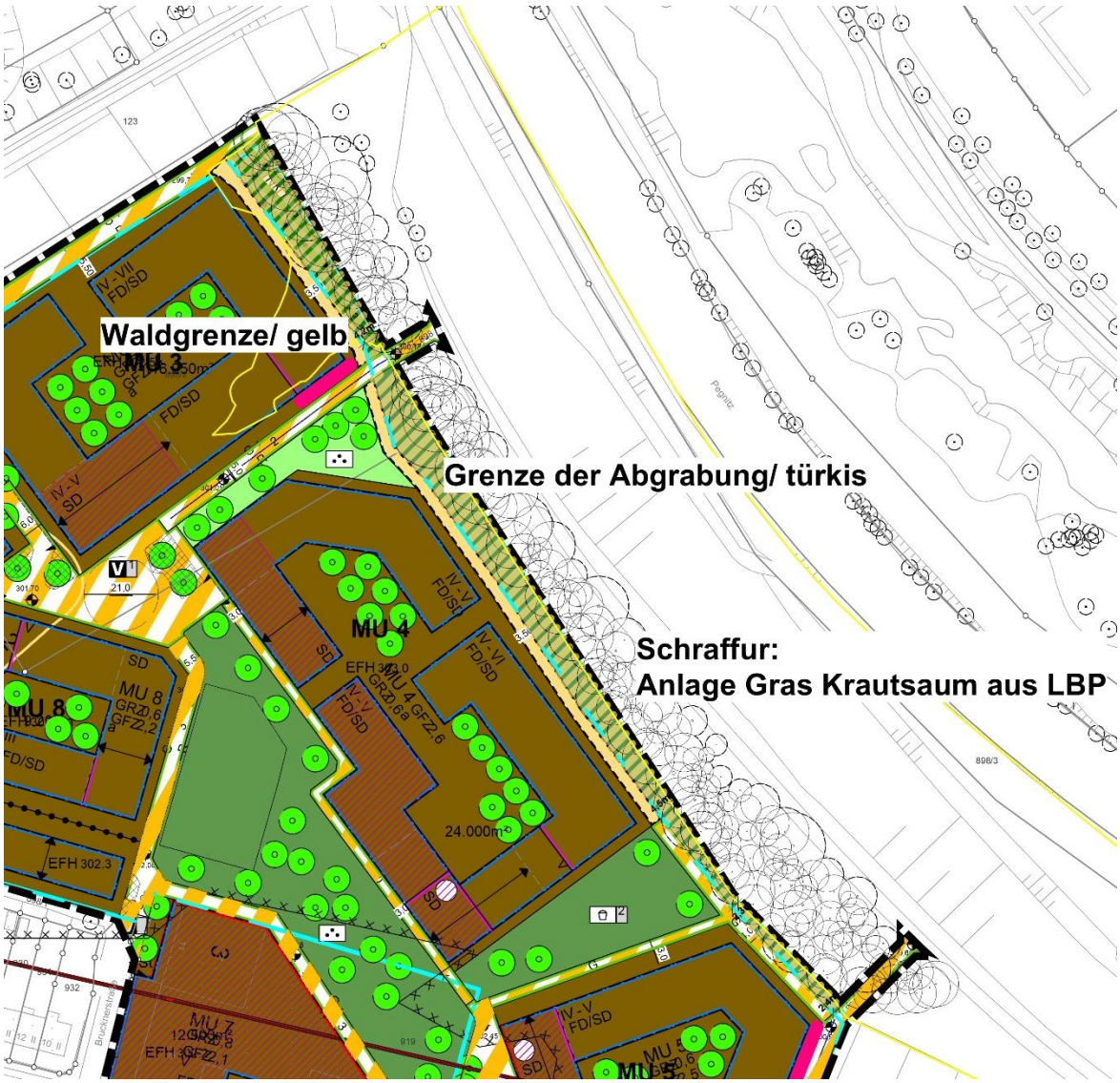


Abb.: Gehölzerhalt durch Verlegung der Sanierungsgrenze im Rahmen des LBP
Quelle: Eigene Darstellung, 2025

Durch das Abrücken der Sanierungsgrenze von der bisherigen Grundstücksgrenze und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnaher Bereich entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, kann der wertvolle Gehölzbestand auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 erhalten bleiben. In diesem Bereich werden auf ca. 1.820 m^2 asphaltierte Flächen entsiegelt und als mäßig artenreiche Säume bzw. einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen entwickelt. Durch die fachgutachterliche Bewertung sowie Maßnahmenempfehlung zum Erhalt von Bäumen (vgl. Sachverständigengutachten Nr. 2022055, ISB URBAN FORESTRY, Nürnberg) können die meisten Bäume außerhalb der Abgrabungen im planungsrechtlichen Innenbereich erhalten bleiben.
Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Circa. 60 m nordöstlich des Geltungsbereiches liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz. Das Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“ (LSG-00536.07) grenzt im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich an. In der 153. Sitzung des Naturschutzbeirats der Stadt Nürnberg am 05. Juli 2022 wurden die im Gesamt – LBP behandelten Eingriffe der Sanierungs- und Entwässerungsplanung (Kanaltrassen, Zuwege) sowie die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Natur und Landschaft vorgestellt. Mit einstimmigem Beschluss erhob der Naturschutzbeirat keine Einwände gegen die erforderlichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 „Pegnitztal West“.

Innerhalb des Planungsgebiets sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Vegetationsbestände (Sandmagerrasen) vorhanden.

Die Gehölze auf Teilflächen der Fl.Nr. 898/2 und 898 Gmkg. Höfen (nördlicher Randbereich) erfüllen die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Eingriffe in Gehölzbestände im Innenbereich gem. § 34 BauGB sind im weiteren Verfahren gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu bilanzieren und auszugleichen. Die sanierungsinduzierten Eingriffe in Vegetationsbestände im Außenbereich gem. § 35 BauGB wurden hingegen auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. BNatschG bzw. der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Gesamt-LBP bilanziert und adäquate Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet bzw. umgesetzt. Die Baumschutzverordnung gilt im Außenbereich nicht.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de). Im Bereich der angrenzenden weiten Flussaue und angrenzenden Terrassen ist jedoch mit mittelpaläolithischen Funden zu rechnen. Die Fläche muss daher als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler eingeordnet werden. Für die Aufgrabungen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Abt. Beratung und Denkmalschutz) zu beantragen. Sie kann unter der Auflage, dass die Aufgrabungsarbeiten durch einen Archäologen/Archäologin beobachtet werden und ggf. Befunddokumentationen und –bergungen erfolgen, erteilt werden.

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pegnitz.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Kindertagesstätten
Auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Einwohnerzahl wurde der erforderliche soziale Bedarf ermittelt. Dabei ergab sich für Kindertagestätten ein Bedarf von 22 Plätzen im Bereich Kinderkrippe, 51 Plätzen im Bereich Kindergarten sowie ein Bedarf von 52 Plätzen im Bereich Hort.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen wird eine Kindertagesstätte in integrierter Bauweise (in Kombination mit gefördertem Wohnen) im Geltungsbereich vorgesehen. Diese soll im Gebiet MU 10 untergebracht werden. Die Sicherstellung der Bedarfe an Hortplätzen erfolgt im Kontext des Neubaus der „Grundschule West“ mit angegliedertem ganztägigem Betreuungsangebot, welche westlich angrenzend an den Geltungsbereich realisiert wird.

Schulen
Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von insgesamt ca. 953 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im Distrikt 644 – Eberhardshof (Raabstraße) vor. Hierdurch ist ein Bedarf von 63 Grundschulplätzen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt aktuell im Grundschulsprengel der Friedrich-Wanderer-Schule. Die Friedrich-Wanderer-Schule liegt ca. 500 m südlich entfernt. Voraussichtlich können nicht alle Betreuungsbedarfe der Grundschüler an den Standorten Grundschule Wanderer Straße und Grundschule West berücksichtigt werden. Entsprechend besteht Bedarf für die Errichtung einer neuen, dreizügigen Grundschule. Für die Errichtung einer neuen Grundschule betrachtete die Stadt Nürnberg verschiedene Standorte im westlichen Stadtgebiet und im Ergebnis ist nun die Errichtung einer „Grundschule West“, westlich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A angrenzend vorgesehen. Die Detailplanung des Schulstandortes erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan durch die Stadt Nürnberg.

In Bezug auf Mittelschulen liegt das Plangebiet im Sprengel der Johann-Daniel-Preißler-Mittelschule. Hier könnten aufgrund bereits angespannter Raumsituationen Baumaßnahmen erforderlich werden.

Durch das Plangebiet sind ca. 1.900 Einwohner zu erwarten. Rein statistisch werden hiervon etwa 21 %, d.h. ca. 400 Bürgerinnen und Bürger eines oder mehrere Angebote eines Sportvereins besuchen wollen. Auch im Bereich der Sportstättenversorgung im Umfeld ist eine hohe Auslastung, insbesondere bei den umliegenden Schulsporthallen, gegeben. Für den Bereich der Freisportanlagen kann der Bedarf über die städtische Sportanlage Fuchsloch in unmittelbarer Umgebung gedeckt werden.

Die weiterführenden Schulen sind mit Bussen, U-Bahn oder Straßenbahn in 13 bis 20 min. Fahrzeit erreichbar. Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind die Geschwister-Scholl-Realschule (fußläufig in 5 min erreichbar) sowie das Dürer-Gymnasium (fußläufig in 25 min).

Pflegebedarfsplanung
Laut Pflegebedarfsplanung gemäß Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) besteht für die Stadt Nürnberg ein Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen (Pflegeheimen).
Insbesondere im Nürnberger Norden (Planungszone Statistischer Stadtteil 6 westliche Außenstadt), zu dem auch Muggenhof gehört, mangelt es an stationären Pflegeplätzen für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren. Eine Pflegeeinrichtung ist zum aktuellen Zeitpunkt im Geltungsbereich nicht vorgesehen, die Errichtung wäre jedoch in Urbanen Gebieten grundsätzlich zulässig.

Spielplätze / Grünflächen / Sport
Öffentliche Spielplätze befinden sich östlich des Plangebietes (Bolzplatz an der Maximilianstraße und Spielplatz Fuchsloch) sowie südlich des Plangebietes (Quellepark).

Offene Kinder- und Jugendarbeit
Es besteht eine gesetzliche Pflichtaufgabe zur notwendigen Versorgung mit Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit. Laut Jugendhilfeplanung Offene Kinder- und Jugendarbeit (2017) ist die Weststadt aktuell mit einem Kinder- und Jugendhaus und Aktivspielplatz ausreichend ausgestattet.

Sonstige Infrastruktur
Einkaufsmöglichkeiten des Grundbedarfs befinden sich südwestlich in ca. 400 m Entfernung.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Etwa 81 % des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines Investors und die verbleibenden 19 % sind im Eigentum des Freistaats Bayern.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg erstmals im Mai 2017 beschlossen und mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2023 letztmalig geändert. Die am 19.07.2023 geänderte Fassung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Nürnberg am 16.08.2023 öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.
Ein Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates und versetzt die Stadt Nürnberg in die Lage, einheitliche städtebauliche Standards und Qualitäten festzulegen, geförderten Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Kommune zu entlasten.
Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, werden davon abhängig gemacht, dass der Planungsbegünstigte, die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung.

Aufgrund des Verfahrensstandes, der Komplexität des Plangebietes im Kontext der umfangreichen Sanierungserfordernisse und den verschiedenen weiteren, einzelfallbezogenen Rahmenfestlegungen wurde festgelegt, dass für den Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ weiter der Baulandbeschluss in der Fassung vom 14.02.2020 angewendet werden soll.

Vorbereitende Untersuchung Weststadt (VU Weststadt, 2010)

Die vorbereitende Untersuchung Weststadt aus dem Jahr 2010 sieht als Schwerpunkte bzw. Entwicklungsziele für den Bereich AEG-Nordareal die Reaktivierung von Gewerbeflächen sowie die Schaffung von Grünflächen / Abbau des Grünflächendefizits sowie die Schaffung von Freiraumverbindungen vor.

Masterplan Freiraum, Aktionsplan (2011)

Hier wird für das Plangebiet die Umsetzung neuer Rad- und Fußwege in der Weststadt (Abschnitt: Fußweg zwischen Muggenhofer Straße und Fuchsloch) als erforderlich dargelegt.

Integriertem Stadtentwicklungskonzept Weststadt (INSEK Weststadt, 2012)

Das nördliche AEG-Areal ist im INSEK Weststadt als Transformationsfläche / Potenzialfläche eingestuft. Als Ziele definiert das INSEK Weststadt für die Fläche die Entwicklung zu einem Quartier (Schwerpunkt Wohnen) mit einer Verknüpfung von experimentellen Wohnformen und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit einem neuen öffentlichen Freiraum. Der Freiraum soll dabei im Schwerpunkt der Erholung, dem Sport sowie der Kontemplation dienen und eine wirksame öffentliche Verbindung in das Pegnitztal herstellen. In Folge des Altlastenverdachts für die Fläche sind eine umsichtige Planung sowie eine entsprechende Gestaltung erforderlich.

Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (GFK Weststadt, 2012)

Im GFK Weststadt wird der Bereich zwischen Pegnitz und ehemaligem AEG-Gelände als „Grünfläche mit funktionalen und gestalterischen Mängeln“ beschrieben. Es fehlen Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung zwischen Muggenhofer Straße und Pegnitz. Die Fläche des AEG-Nordareals wird als potenzielle Entwicklungsfläche zur Schaffung neuer Grün- und Freiflächen angesehen. Anpassungspotentiale werden für das Plangebiet aus klimatischer Sicht gesehen, da durch die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie entsprechender Freiraumvernetzungen kühlende „Klimaoasen“ für die Wohnbevölkerung geschaffen werden könnten. Als besonders wertvoll werden für die Gebietsentwicklung fingerartig vom Talrand ausgehende Grünstrukturen angesehen. Unter dem Aspekt der Klimaanpassung könnte die Verzahnung des Pegnitztals als einzigem größeren thermischen Entlastungsraum mit den angrenzenden Siedlungsgebieten durch den Abriss der groß dimensionierten Gewerbebauten, der Neuanlage einer Grünfläche sowie die geplante Wegevernetzung deutlich verbessert werden.

Für das AEG-Nordareal sieht das Grün-/Freiraumkonzept Weststadt des INSEK u.a. die Schaffung einer Freifläche als quartiersbezogenen neuen Park mit einer Größe von 3-5 ha vor. Zur Profilierung des Wohnstandorts soll laut Aktionsplan des INSEK Weststadt neues „Wohnen im Park“ auf dem AEG-Nordgelände geschaffen werden.
Als konkrete Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das AEG-Nordareal werden eine Auflockerung / Öffnung der großflächigen Baustruktur und Anpassung an gebietstypische Blockstrukturen, eine Verknüpfung der dicht bebauten Gebiete mit dem Pegnitztal, eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Pegnitztales als Naherholungsgebiet, ein sukzessiver Rückbau von Gewerbeflächen zugunsten von Frei- und Grünfläche, ein Erhalt/Ausbau/Stärkung der Wohn-/Mischgebietsnutzung entlang der Muggenhofer Straße sowie eine Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds angeführt.

Masterplan Freiraum, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2013/2014)
Im Masterplan Freiraum wird für den Bereich des AEG-Nordareals die Förderung von Standortqualitäten durch Freiraumentwicklung als Strategie angeführt. Dies umfasst hier die Schaffung eines Freiraums „AEG-Park“ als Standortqualität integriert in die Stadtentwicklung. Für den Planungsbereich 13, der die Weststadt umfasst, besteht ein Grünflächendefizit von 7,3 ha.

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 Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der 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 Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen. Für den Bebauungsplan Nr. 4543 A wurde ein klimaökologisches Gutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG Nordareal, Revision 02, April 2022) erstellt. Zu den Ergebnissen und den empfohlenen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht (Stand 25.03.2025), Kap. 2.11 verwiesen.

Masterplan Gewerbeflächen (2020)
Der Masterplan definiert den Rahmen für die Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbeflächen und -standorte. Die südöstliche Teilfläche des Planbereichs ist gemäß Masterplan Teil des Gewerbegebiets Auf AEG, welches durch einen hohen Anteil an Dienstleistungen geprägt ist.

Einzelhandelskonzept (2013)

Gemäß Einzelhandelskonzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Zentren- bzw. Nahversorgungsstandort eingestuft. Grundsätzlich kann der Planbereich als sonstiger integrierter Standort angesehen werden.

I.3.3.4. Beschränkungen

Leitungstrassen

Durch das Plangebiet verlaufen eine Gas-Hochdruckleitung sowie eine Wasserversorgungsleitung von der Muggenhofer Straße nach Norden entlang der Kleingärten in Richtung Fuchslochsteg. Die Leitungen sind auch zukünftig erforderlich und sollen bestehen bleiben. Im südlichen Bereich verliefen die Leitungen quer durch das Plangebiet und kollidierten in diesem Verlauf mit der erforderlichen Sanierung der Altdeponie. Entsprechend wurden die Leitungsabschnitte an den westlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Für das Gebiet nördlich der Muggenhofer Straße (AEG-Nordareal), also das ehemalige nördliche Betriebsgelände der AEG, wurde durch das Büro Gehl Architects aus Kopenhagen ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Die Basis hierfür war eine räumliche Analyse des Projektgebiets und des Umgebungskontexts in Beziehung zum Standort. Gehl verfolgt dabei das Ziel, einen neuen Stadtteil zu entwerfen, der ein modernes urbanes Nachbarschaftsleben im Sinne des 21.Jahrhundert ermöglicht. Um dieses übergeordnete Ziel zu erreichen, verfolgt der Rahmenplan sieben wesentliche Teilziele:

1. Einen neuen lebendigen Stadtteil mit Mischnutzung in Nürnberg schaffen
2. AEG-Nordareal als neue Destination an die Stadt anbinden
3. Den Kontext und das post-industrielle Erbe Auf AEG respektieren
4. Mit einem zeitgemäßen Design auf ortstypische Bebauungsstile eingehen
5. Durch ein Freiraumnetzwerk die Pegnitz-Auen in den Stadtteil integrieren
6. Eine urbane Destination durch Stadtleben und Freizeitangebote schaffen
7. Wohnungen für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen bieten
8. Büroräume für diverse Unternehmensgrößen und Home-Office planen
9. Die nächste Generation innovativer Talente in Nürnberg fördern

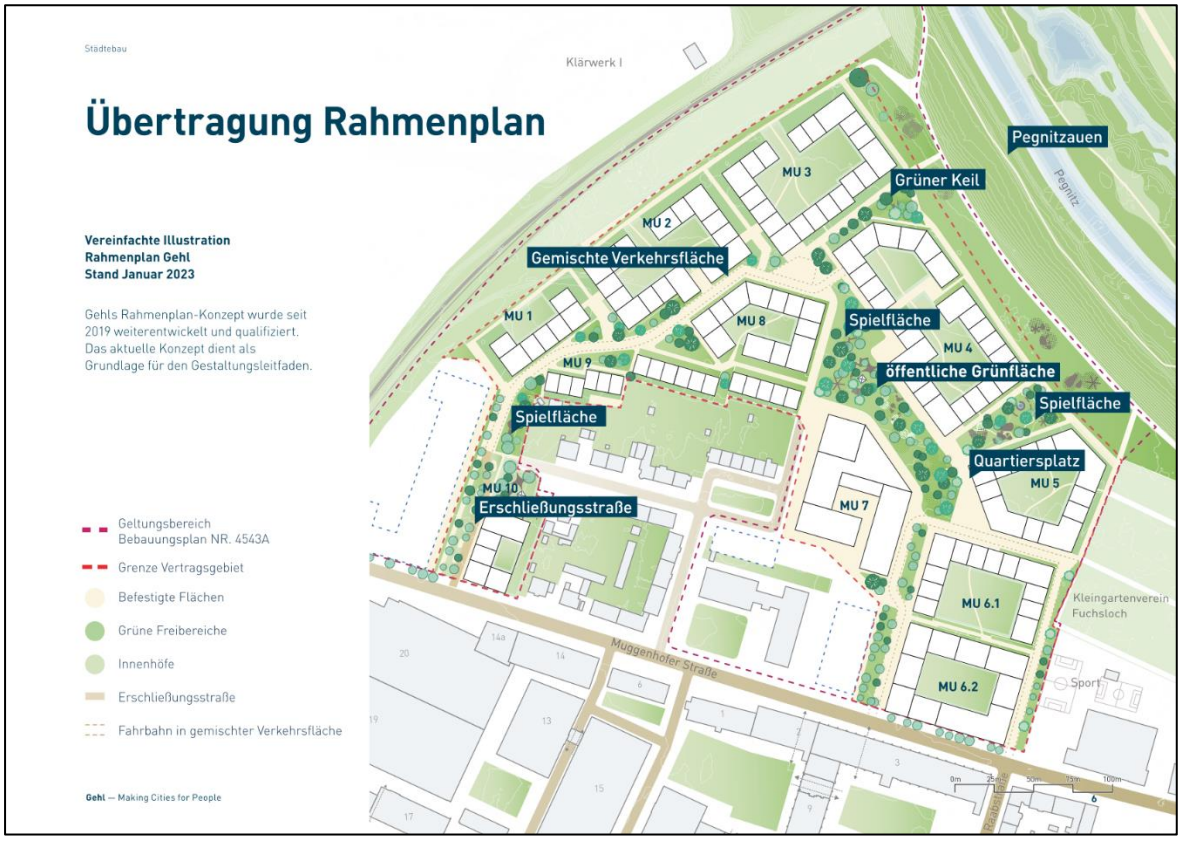


Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan AEG- Nordareal
Quelle: Darstellung auf Grundlage von Gehl Architects, Kopenhagen, 2025 (verändert)

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein urbaner Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Bildung und Nahversorgung vorgesehen werden. Insgesamt wird dabei eine Gesamtgeschossfläche von ca. 139.000 m² mit ca. 953 Wohneinheiten neu vorgesehen.
Der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen liegt für das Plangebiet im Bereich Wohnen, welche im nördlichen Teil des Planungsgebiets in Richtung des Pegnitztals verortet ist. Geförderter Wohnungsbau ist am südwestlichen Gebietseingang sowie im Westen entlang der Kleingärten vorgesehen. Die Nicht-Wohnnutzungen (insbesondere Büros, universitäre Einrichtungen, Ateliers, soziale Einrichtungen etc.) sollen am südöstlichen Eingang konzentriert werden. In den Teilbaugebieten MU 6 und MU 7 ist eine universitäre Nutzung vorgesehen, welche sich damit in zentraler und prominenter Lage in den Blöcken gegenüber dem öffentlichen Freiraum sowie am Gebietseingang von der Muggenhofer Straße befindet.
Eine Kindertagesstätte ist am westlichen Gebietseingang angedacht, so dass eine gute Erreichbarkeit für die Bewohnerschaft des neuen Gebietes aber auch der angrenzenden Stadtgebiete gegeben ist. Weitere soziale Einrichtungen können integriert in den einzelnen Blöcken untergebracht werden.

Eine wichtige Komponente in der städtebaulichen Konzeption sind die Erdgeschossnutzungen. Wohnnutzungen mit zusätzlichen Vorgärten sind hier überwiegend in Richtung der Seitenstraßen und der Grundstücksränder vorgesehen. Entlang des zentralen Platzes und des Erschließungsrings ist eine flexible Erdgeschossnutzung angedacht. Hier kann entweder ebenfalls Wohnraum geschaffen oder auch Cafés, Restaurants, kleine Büros und Ateliers untergebracht werden. Für die Erdgeschosse im zentralen Bereich, entlang des öffentlichen Frei- und Grünraums ist das so genannte „Live & Work“-Konzept angedacht. Dieser globale Trend zu einer flexiblen Nutzung bedeutet, dass die Nutzung als Wohn- und Geschäftsgebäude möglich ist und kleine Unternehmen wie Anwälte/Anwältinnen, Designschaffende, Kunstateliers usw. beherbergt werden können. Darüber hinaus könnten Einheiten im Erdgeschoss mit Wohnungen im Sinne einer echten „Live & Work“-Typologie verbunden sein.

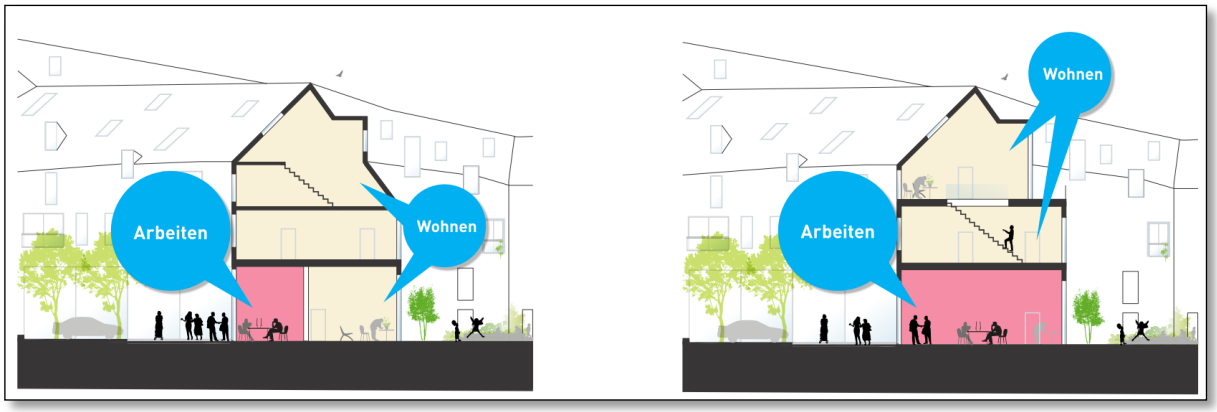


Abb.: „Live & Work“-Typologie
Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2019

Verschiedene Straßenecken in der Nähe des zentralen Platzes und des öffentlichen Freiraums bieten die Möglichkeit für aktive Gewerberandzonen mit Restaurants und Cafés mit Möglichkeiten zum Sitzen im Freien. Hierbei wurden mögliche bespielbare Freiflächen bewusst an den sonnigsten Bereichen der Gebäude vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 83.000 m². Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau- , Grün- und Verkehrsflächen:

Nutzung	**Teilsumme**		**Gesamt-summe**		**Gewichtung**
Baugebiet					
Urbanes Gebiet			56.947	m²	68 %
Öffentliche Verkehrsflächen			15.633	m²	19 %
davon: öffentliche Verkehrsfläche	1.976	m²			
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	7.869	m²			
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	1.178	m²			
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	3.805	m²			
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich - Quartiersplatz)	805	m²			
Private Verkehrsflächen			776	m²	1 %
Öffentliche Grünflächen			8.981	m²	11 %
davon: Zweckbestimmung Naturnaher Bereich	1.825	m²			
davon: Zweckbestimmung Grünanlage	3.758	m²			
davon: Zweckbestimmung Spielplatz 1	1.200	m²			
davon: Zweckbestimmung Spielplatz 2	1.454	m²			
davon: Zweckbestimmung Spielplatz 3	744	m²			
Private Grünfläche			783	m²	1 %
Fläche für Versorgung hier: Trafostation			67	m²	-
Insgesamt:			83.203	m²	100 %

Durch den Bebauungsplan Nr. 4543 A werden die auf der folgenden Seite genannten Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ).

Der Bebauungsplan Nr. 4543 A setzt maßgeblich ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest.

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 Bebauungsplan Nr. 4543 A wird das urbane Gebiet in 10 Teilbaugebiete (Gebiete) unterteilt. Dabei erfolgt für zwei Gebiete (MU 6.2 und MU 7) ein Ausschluss von Wohnnutzung. In allen anderen Gebieten sind grundsätzlich alle wesentlichen Nutzungen des urbanen Gebiets im Sinne der BauNVO zulässig, so dass eine Nutzungsmischung im Sinne der Stadt der kurzen Wege sowohl horizontal als auch vertikal möglich ist.

Gebiete	Größe Gebiet		Grund-fläche		GRZ	Geschoss-fläche		GFZ
MU1	2.483	m²	1.490	m²	0,6	5.959	m²	2,4
MU 2	6.074	m²	3.644	m²	0,6	14.578	m²	2,4
MU 3	7.138	m²	4.283	m²	0,6	17.845	m²	2,5
MU 4	8.724	m²	5.234	m²	0,6	22.682	m²	2,6
MU 5	5.215	m²	3.129	m²	0,6	13.038	m²	2,5
MU 6.1	4.762	m²	3.810	m²	0,8	12.381	m²	2,6
MU 6.2	5.161	m²	5.161	m²	1,0	20.128	m²	3,9
MU 7	6.000	m²	4.800	m²	0,8	12.600	m²	2,1
MU 8	4.147	m²	2.468	m²	0,6	9.123	m²	2,2
MU 9	4.453	m²	2.692	m²	0,6	5.344	m²	1,2
MU 10	2.790	m²	1.674	m²	0,6	5.022	m²	1,8
Summe	**56.947**	**m²**				**138.700**	**m²**	**⌀ 2,4**

Für das geplante urbane Gebiet wurde eine horizontale und/oder vertikale Gliederung der Nutzungen vorgesehen. In den Gebieten MU 6.2 und MU 7 sind Wohnnutzungen nicht zulässig. In den übrigen Gebieten MU 1 bis MU 6.1 sowie MU 8 bis MU 10 sind Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig. In diesen Gebieten des urbanen Gebietes erfolgte keine wesentliche Einschränkung der Nutzungsarten und für diese Bereiche kann auch von einer wesentlichen Wohnnutzung ausgegangen werden. Geförderter Wohnungsbau ist in den Gebieten MU 1, MU 2 sowie MU 10 vorgesehen, der Anteil gefördertes Wohnen liegt über das gesamte MU verteilt bei ca. 25 %. Pauschal wurde für den Planfall für alle Gebiete, in welchen freifinanziertes Wohnen zulässig ist, ein Nicht-Wohnen Anteil von 10 % angesetzt. Neben gefördertem Wohnen ist im Gebiet MU 10 auch eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 4543 A nachfolgende Nutzungsaufteilung:

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohnerschaft
Wohnen	71.300 m²	ca. 713	ca. 1.426
gefördertes Wohnen	23.959 m²	ca. 240	ca. 480
Hochschulnutzung	12.600 m²	-	-
Gewerbe / Hochschule	21.241 m²		
Einzelhandel	1.200 m²		
aktive EG-Zonen / Anteil nicht Wohnen in MU	6.800 m²	-	-
Kindertagesstätte	1.600 m²	-	-
Insgesamt:	138.700 m²	ca. 953	ca. 1.906

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Das städtebauliche Konzept sieht eine klassische Blockstruktur in Kombination mit mäandernden Räumen, vielfältigen Sichtachsen, differenzierter Dachlandschaft und vielfältigen Fassadenvariationen vor. Mit dieser Kombination, welche das vielschichtige bauliche Erbe und die Merkmale der Industriearchitektur aufnimmt, soll ein einzigartiger Ort geschaffen werden. Ein weiteres Entwurfselement hierbei ist die Integration der bestehenden zentral gelegenen Siedlung, was den Eindruck eines kontinuierlichen Stadtgefüges stärkt. Dies wird erreicht, indem visuelle Grenzen aufgelöst und eine nahtlose räumliche Verbindung zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung hergestellt werden.

Die vorgesehene Blockstruktur besteht aus mehreren Gebäuden, die entlang des Blockrandes ausgerichtet sind, wobei sich die halböffentlichen Innenhöfe in der Mitte befinden. Ihre Dimensionen gewährleisten eine ausreichende Menge an Licht für die unteren Einheiten. Um gute Blickbeziehungen auf die Landschaft von den Wohnungen zu erreichen, wurden Höhenvariationen sowie die „grünen Keile“ in Richtung Pegnitztal geplant.

Die vorgesehene Variation der Gebäudehöhen ist ein wichtiges Gestaltungsmittel für die Gebäudevolumina. Hierdurch kann trotz der hohen Dichte eine gute Belichtung und Besonnung der Freiräume und Innenhöfe erreicht werden. Gleichzeitig wird ein Übergang zur Höhe und Gestalt der bestehenden Gebäude geschaffen.

Das angedachte Höhenprinzip nimmt die im bestehenden, angrenzenden Quartier vorhandenen niedrigeren Höhen (zwei bis vier Geschosse) als Ausgangspunkt. Von der Mitte bis zum Rand des Quartiers erhöht sich die Höhe graduell auf vier bis sechs Geschosse. Um einen gemäßigten Übergang zu erreichen, wurde rund um das bestehende Quartier eine Höhe von zwei und drei Geschossen vorgesehen.

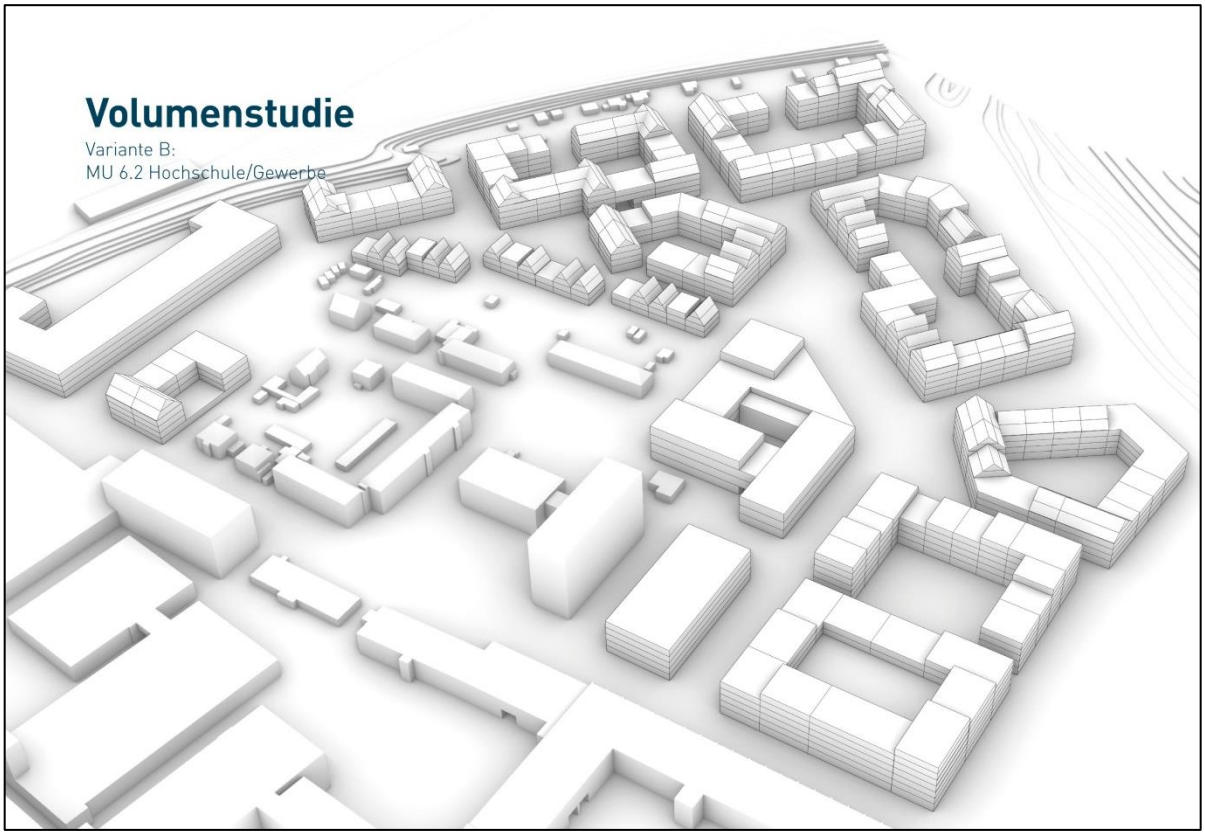


Abb.: 3D-Volumenstudie des Plangebietes auf Basis des Rahmenplans mit Darstellung der Dachlandschaft
Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2025

Entlang des öffentlichen Freiraums und des Quartiersplatzes sind für Teilbereiche (vgl. Beiplan zum Bebauungsplan) Erdgeschosshöhen von mindestens 3,75 m vorgesehen, welche eine flexible Nutzbarkeit zulassen. Ein weiteres Gestaltungselement, das die traditionelle Nürnberger Architektur mit der zeitgenössischen Anmutung des Quartiers verbindet, ist die differenzierte Dachlandschaft. Des Weiteren werden so besondere Ecken und wichtige Sichtlinien im Quartier hervorgehoben. Sie reduziert zudem die Wahrnehmung der Gebäudehöhe, schafft zusätzlichen Wohnraum mit besonderen Qualitäten und bietet eine attraktive gestalterische Abwechslung. Aufgrund der Höhenstaffelung der Gebäude ist es möglich, viele Wohnungen mit kleineren Terrassen auszustatten. Zusätzlich kann ein Teil der Dachfläche für Gründächer und Sonnenkollektoren verwendet werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Stadt Nürnberg arbeitet 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. Um diese Ziele zu erreichen, hat die Stadt Nürnberg verschiedene Maßnahmen für unterschiedlichste Verkehrsbereiche definiert, welche in der Planung berücksichtigt und umgesetzt werden sollen. Nachfolgend werden diese Maßnahmen und Ziele sowie die konkrete Umsetzung beziehungsweise die Abhandlung im Rahmen der Gebietsentwicklung „AEG-Nordareal“ dargelegt.

Fußverkehrsmaßnahmen

Im Bereich Fußverkehr soll ein gutes Wegenetz mit komfortablen, direkten Wegen in benachbarte Stadtteile sowie sichere Querungsmöglichkeiten vorgesehen bzw. erreicht werden.
Für das Plangebiet wurde zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Fußverkehrs ein auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmtes Erschließungssystem mit weitestgehend Mischverkehrsflächen vorgesehen, welche als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und dann entsprechend ausgewiesen werden. Die umgebenden Nachbarschaften und Quartiere sind direkt und an sinnvollen Stellen an das neue Wegenetz angebunden.

In den neuen Gebäuden sollen im Erdgeschossbereich Abstellräume für Kinderwägen mit Regalen / Kästen vorgesehen werden.
Der Bebauungsplan sieht zum Erreichen dieses Zieles eine s.g. „Bonusregelung“ vor, nach welcher Flächen im Erdgeschoss für derartige Räume bei der Geschossflächenberechnung nicht heranzuziehen sind. Hierdurch wird die Schaffung dieser Abstellräume attraktiviert und gefördert.

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. Generell wird durch die autoarme Planung des Gebiets bereits sichergestellt, dass die einzelnen Hauseingänge in den Baufeldern überwiegend autofrei vorgesehen werden. Darüber hinaus wurde ein Gestaltungsleitfaden begleitend zum Bebauungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan erstellt, welcher insbesondere Anforderungen und Prinzipien für den Übergang zwischen privaten und öffentlichen Bereichen definiert.

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, insbesondere sind viele EG-Zonen gewerblich bzw. flexibel nutzbar. Für einen großen Anteil dieser EG-Zonen wird eine hohe lichte Geschosshöhe vorgesehen, so dass eine flexible Nutzbarkeit möglich ist. In diesen Bereichen sind entsprechend des Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ dann wohnverträgliche Gewerbenutzungen möglich.

Die Fassaden der neuen Gebäude sollen abwechslungsreich gestaltet werden.
Zum Bebauungsplan wurde ein Gestaltungsleitfaden von Gehl Architects (Kopenhagen) erstellt (Anlage zum städtebaulichen Vertrag), 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.

Ein attraktiver Städtebau mit Fokus auf den öffentlichen Raum ist der wesentliche Grundansatz des städtebaulichen Rahmenplans für das AEG-Nordareal und somit sind attraktive Wegefolgen, Verbindungen und Sichtbeziehungen gegeben.

Radverkehrsmaßnahmen

Die Radverkehrsförderung ist ein zentrales Instrument der kommunalen Verkehrswende.

Es sollen im Plangebiet ausreichend ebenerdige, überdachte, komfortable und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden.
Der Bebauungsplan sieht eine s.g. „Bonusregelung“ vor, nach welcher Flächen für Radabstellmöglichkeiten im Erdgeschoss bei der Geschossflächenberechnung nicht heranzuziehen sind.
Darüber hinaus wird es generell im Gebiet einen Mix an Abstellmöglichkeiten im öffentlichen und privaten Raum geben. Im besonderen Fokus stehen hierbei die universitären Nutzungen sowie Grünanlagen und Spielplätze.

Zur Stärkung des Radverkehrs sollen gut erreichbar Fahrradverleih, auch von Pedelecs, z.B. an Mobilitätsstationen in Plangebieten vorgesehen werden.
Im Gebiet direkt ist keine Mobilitätsstation vorgesehen. Im Zuge einer zukünftigen Neugestaltung und -aufteilung der Muggenhofer Straße könnte im unmittelbaren Umfeld eine entsprechende Station vorgesehen werden, welche in zentraler Lage und neben dem neuen Plangebiet liegen würde und folglich auch die Bestandsbereiche besser im Einzugsgebiet berücksichtigt.

Das neue Plangebiet soll an das bestehende Radwegenetz und an die umgebenden Stadtteile angebunden werden.
Das Gebiet wird radtechnisch an die bestehenden Wege (entlang der Pegnitz; in Richtung Fürth und Nürnberg Innenstadt) angebunden und schließt dabei die Lücke zwischen Pegnitz und Muggenhofer Straße. Über die Fahrradstraße „Muggenhofer Straße“ ist das Gebiet gut in Richtung Fürth und Nürnberger Innenstadt angebunden. 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 Gebiet sind hierfür direkt keine Maßnahmen vorgesehen oder erforderlich. Generell muss an die Fürther Straße / U-Bahn eine gute Wegeanbindung (Fuß und Rad) sichergestellt sein. Für eine komfortable Anbindung wären auch Fahrplananzeigen in den Gebäuden möglich.
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, für das AEG-Nordareal nicht vorgesehen.

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. Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze ermittelt. Bzgl. der Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohnerschaft werden entsprechend 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 wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung erfolgt

generell unter Anwendung der Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Entsprechend der Planungsziele zum Verkehr bzw. zur Erschließung (vgl. Kap. I.4.3) und der Anwendung des Mobilitätsbaukastens der Stadt Nürnberg erfolgt eine Reduzierung der öffentlichen und privaten Stellplätze im Bebauungsplan Nr. 4543 A. Bezogen auf den konkreten Einzelfall des Plangebietes setzt der Bebauungsplan abweichende Richtzahlen für Kraftfahrzeuge fest:

- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m² ist 0,25 Stellplätze je Wohneinheit zulässig.
- Für Wohnnutzungen mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m² sind mindestens 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit und höchstens 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.
- Für bei ihrem Erstbezug geförderte Mietwohnungen sind 0,25 St pro Wohneinheit zulässig.
- Für „Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräume“ sind pro 87,5 m² Nutzfläche ein Stellplatz, jedoch mindestens 1 Stellplatz zulässig
- Für „Läden, Verkaufsstätten“ sind je 200 m² BGF ein Stellplatz zulässig.
- Für „Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe“ sind:
    - bei Gaststätten je 200 m² BGF ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge und je 250 m² BGF ein Stellplatz für Fahrräder,
    - bei nicht öffentlich zugänglichen Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine) sind je 250 m² BGF ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge und je 250 m² BGF ein Stellplatz für Fahrräder zulässig,
    - bei Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe je 5 Zimmer ein Stellplatz

  zulässig
- Für „Gewerbliche Anlagen“ sind für bei Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m² NUF je 625 m² Nutzfläche je 1 Stellplatz zulässig
- Für „Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung“ sind:
    - bei „Fachhochschulen, Hochschulen“ je 25 Studierende ein Stellplatz zulässig,
    - bei Tageseinrichtungen für Kinder je Gruppe 0,5 Stellplätze

  zulässig

Entsprechend dieser reduzierten Stellplatzanforderungen ergeben sich nachfolgende Stellplatzbedarfe für den Bebauungsplan:

Nutzung	**Wohneinheiten**	**Einwohnerschaft**	**Stellplätze**
Geschosswohnungsbau	713	1.426	428 – 570
gefördertes Wohnen	240	480	60
Gewerbe / Büro	-	-	180
Universität	-	-	27
Nicht-Wohnen (EG-Zonen)	-	-	34
Einzelhandel	-	-	6
Kindertagesstätte	-	-	3
Insgesamt:	**953**	**1.906**	**738 – 880**

Insgesamt wären für das Plangebiet nach der zuletzt gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg mit Stand vom 01.08.2024 (also ohne Berücksichtigung der festgesetzten Reduktionen) ca. 1.433 private Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich. Für das Plangebiet erfolgt nun gegenüber einem theoretischen Bedarf nach städtischer Satzung im Bebauungsplan eine Reduktion um etwa 553-695 Stellplätze (etwa 40 bis 50 %).

Auch die öffentlichen Stellplätze sollen im Plangebiet deutlich reduziert werden (unter 0,1 pro Wohneinheit)
Im Plangebiet werden grundsätzlich keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen und dieses Ziel somit umfassend verfolgt. Lediglich westlich des MU 7 sind zwei öffentliche barrierefreie Pkw-Stellplätze geplant.

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.

Für das Plangebiet soll Carsharing in Kombination mit Mobilitätsstationen vorgesehen werden
Im Gebiet direkt ist keine Mobilitätsstation vorgesehen. Im Zuge einer zukünftigen Neugestaltung und -aufteilung der Muggenhofer Straße könnte im unmittelbaren Umfeld eine entsprechende Station vorgesehen werden, welche in zentraler Lage und neben dem neuen Plangebiet liegen würde und folglich auch die Bestandsbereiche im Einzugsgebiet besser berücksichtigt.

I.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupt- und MIV-Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Anbindungen an die vorhandene Muggenhofer Straße von Süden, wobei das Gebiet MU 7 über die Flotow- und Brucknerstraße erschlossen wird. Weiterhin werden diese bestehenden Straßen (Flotowstraße / Brucknerstraße) per Geh-/Radweg angebunden, um so eine Zugänglichkeit bzw. Anbindung an das neue Quartier zu schaffen.

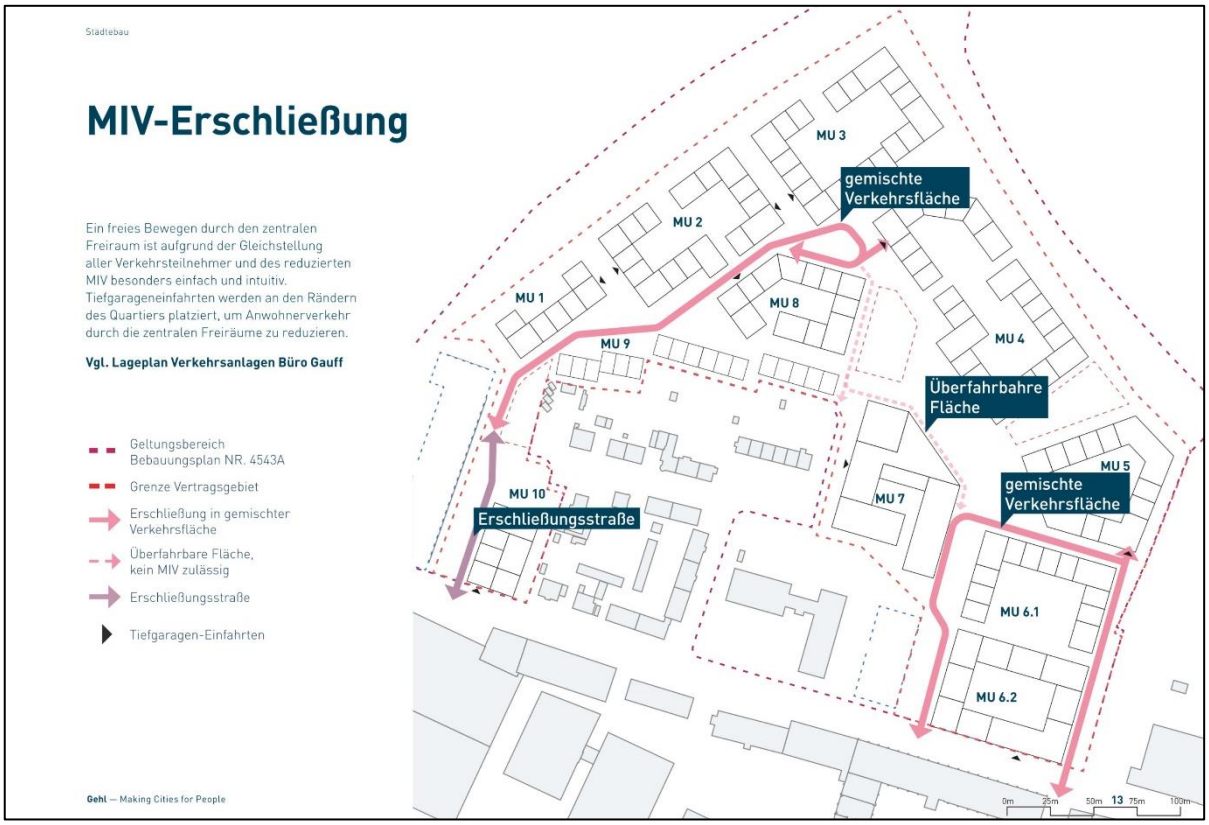


Abb.: Vorgesehene MIV-Erschließung des Gebietes
Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2025

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten. Bei der Zufahrt im Westen handelt es sich um eine Stichstraße, welche in einer Wendeanlage endet. Die östliche Zufahrt, in Verlängerung der Raabstraße, wird bis zum Gebiet MU 5 in beidseitiger Fahrmöglichkeit vorgesehen. Danach ist nur eine Einbahnführung, am Quartiersplatz vorbei und dann nach Süden zwischen den Gebieten MU 6 und MU 7 in die Muggenhofer Straße mündend, geplant. Der maßgebliche Verkehr (Pkws zu Tiefgaragen) soll somit direkt in der Verlängerung Raabstraße einfahren und hier ebenfalls wieder ausfahren. Infrastruktureller bzw. Versorgungsverkehr, wie Müllentsorgung oder Anlieferungen können den Ringschluss (also durch das Quartier nach Westen; vgl. Abbildung zur MIV-Erschließung und die hier enthaltenen „überfahrbaren Flächen“) fahren und müssen nicht wenden.

Insgesamt ist durch diese Verkehrsführung eine vollständige Durchfahrbarkeit des Gebiets mit MIV nicht möglich. Hierdurch werden gerade im zentralen Bereich (zentrale Grünfläche und Quartiersplatz) des Gebiets sehr ruhige und verkehrsarme Bereiche geschaffen. Von Norden (Fuchslochsteg) kommend ist eine Nord-Süd-Durchquerung des Gebiets entlang des öffentlichen Freiraums mit dem Fahrrad möglich. Alternativ ist am östlichen Rand des Gebiets ebenfalls eine Nord-Süd-Verbindung für Rad- und Fußverkehr, in Anschluss an die Raabstraße, gegeben.

Die private Erschließung der Blöcke ist bei nahezu allen Blöcken von allen Seiten möglich. Dies umfasst in der Regel aber fußläufige Erschließungen, welche im Notfall durch Rettungsfahrzeuge oder auch Möbelfahrzeuge befahren werden können.

Die Muggenhofer Straße bildet das Bindeglied zwischen dem AEG-Nordareal und dem AEG-Südareal und soll so eingebunden und angepasst werden, dass sie dazu beiträgt, das nördliche und südliche AEG-Areal als Einheit zu stärken. Dabei soll insbesondere das AEG-Südareal keine klassische Rückseite ausbilden, sondern sich nach Norden öffnen. Dazu muss maßgeblich die Ausbildung des öffentlichen Raums (Muggenhofer Straße) hier beitragen. Die Muggenhofer Straße wurde inzwischen als Fahrradstraße ausgewiesen, ist jedoch für die Funktion noch nicht entsprechend umgebaut. Eine Neugestaltung / -aufteilung der Muggenhofer Straße soll zukünftig vorgesehen werden, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der ruhende Verkehr / private Stellplatznachweis soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Dabei können zusammenhängende Tiefgaragen, welche unterhalb mehrerer Gebäudeblöcke liegen, oder separate Tiefgaragen je Baufeld, realisiert werden. Insbesondere im Bereich des zentralen öffentlichen Freiraums/Quartiersplatzes sollen keine Zufahrten vorgesehen werden.

Durch das Fachbüro PB Consult, Nürnberg wurde eine detaillierte Untersuchung der Verkehrsbelastung im Ist-Zustand sowie eine Verkehrserzeugung und –umlegung nach der Entwicklung des Areals erarbeitet (Bericht 211-158-A/Sk; 09.09.2021 und Stellungnahme vom 19.03.2025). Mit dieser Untersuchung sollten die verkehrlichen Auswirkungen der angestrebten Planung umfassend betrachtet und die Ergebnisse entsprechend in der Planung berücksichtigt werden. Die genauen Ansätze, welche für die Verkehrserzeugung des Areals herangezogen wurden, können dem Gutachten im Kapitel 2 ff. entnommen werden. Aufbauend auf der Verkehrserzeugung, welche ergab, dass durch das Bauvorhaben ca. 8.000 Fahrten am Tag entstehen können, wurde die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte (KP) betrachtet.
Im Ergebnis zeigte sich, dass der zusätzliche Verkehr speziell auf die Knotenpunkte Einfluss hat, die im direkten Umkreis des alten AEG Areals liegen. Der Signalzeitenplan des Knotenpunktes Muggenhofer Straße / Adolf-Braun-Straße ist aktuell nicht auf einen so starken Verkehrsstrom aus der Muggenhofer Straße ausgelegt. Es lässt sich jedoch erkennen, dass noch Kapazitäten vorhanden wären, die Grünphase für die Muggenhofer Straße zu verlängern, ohne dass sich die anderen Verkehrsströme in ihrer Verkehrsqualität („QSV“) verschlechtern würden. Im Anhang zum Gutachten werden hier auch optimierte Signalprogramme für alle Knotenpunkte dargelegt.
Auch für die weiteren untersuchten Knotenpunkte „KP Fürther Straße / Sigmundstraße“, „KP Fürther Straße / Muggenhofer Straße“, „KP Fürther Straße / Maximilianstraße“ und „KP Schnieglinger Straße / Wahlerstraße“ wäre durch Maßnahmen am Signalprogramm grundsätzlich eine Optimierung der QSV möglich und umsetzbar.

Insgesamt legt das Gutachten dar, dass es durch die geplante Neubebauung auf dem AEG Nordareal zu einer Verschlechterung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs der meisten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet kommen kann. Jedoch lassen sich aus Sicht des Gutachters fast alle Abstufungen der Qualitätsstufen mit Anpassungen an den Signalprogrammen auffangen. Bei einer eventuellen Anpassung der Signalprogramme wären aber verkehrsabhängige Steuerungen oder grüne Wellen zu berücksichtigen, was dazu führen kann, dass in der Abwägung eine Optimierung der Signalprogramme nicht vorgesehen werden soll.

Abschließend führt das Gutachten noch an, dass sich durch eine verschlechterte Verkehrssituation im Prognosefall jedoch auch alternative Möglichkeiten ergeben können, durch welche die Verkehrssituation entspannt werden kann. Beispielsweise könnte ein gestiegener Zielverkehr aus Westen und Süden auch über die Fürther Straße aufgefangen werden.

Im Gesamtergebnis ergeben sich aus dem Verkehrsgutachten keine konkreten Maßnahmen, welche im Zuge des Bebauungsplans festgesetzt und umgesetzt werden müssen. Die absehbaren Auswirkungen auf die Knotenpunkte durch den Mehrverkehr des AEG-Nordareals werden parallel zur Gebietsentwicklung von den städtischen Fachdienststellen genau be-

trachtet und nachvollzogen. Wenn sich hier der Bedarf für Maßnahmen zur Optimierung ergeben sollte, werden die in Frage kommenden Maßnahmen genauer geprüft und für die betreffende Situation definiert und umgesetzt. Ergänzend ist hierbei anzumerken, dass die Leistungsfähigkeitsbetrachtung auf Basis der ersten Berechnung der Verkehrserzeugung aus dem Jahr 2021 erfolgte. Im Rahmen dieser wurde ein Verkehrsaufkommen für den Geltungsbereich in Höhe von ca. 10.200 Fahrten angesetzt. Im Jahr 2025 erfolgte auf Basis der aktualisierten Planung (Herausnahme von zwei Teilbaugebieten und Reduktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) eine neue Berechnung des Verkehrsaufkommens (Stellungnahme des Büros PB Consult aus März 2025). Im Ergebnis reduzierte sich das Verkehrsaufkommen um ca. 2.200 Fahrten auf ca. 8.000 Fahrten. Eine erneute und aktualisierte Leistungsfähigkeitsbetrachtung erfolgte auf Basis dieser reduzierten Zahlen nicht. Nach Stellungnahme des Fachbüros ist auch ohne erneute Prüfung der Leistungsfähigkeit anzunehmen, dass durch die Reduktion der Anzahl der zu erwartenden neuen MIV-Wege die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten nicht schlechter, sondern tendenziell besser wird.

I.4.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Ein weiterer Baustein des Mobilitätskonzepts ist die Stärkung und Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet. Die Pegnitz ist für Rad- und Fußverkehr durch insgesamt drei Verbindungen in Richtung Fluss und über die Zugänge an der Muggenhofer Straße erreichbar.

Der Fahrradverkehr orientiert sich entlang des Erschließungsrings und stellt somit eine Verbindung zwischen der bestehenden Brücke „Fuchslochsteg“ über die Pegnitz und der Muggenhofer Straße her. Vom südöstlichen Eingang durch das AEG-Südareal wird eine Fuß- und Radverkehrsanbindung in Richtung Fürther Straße hergestellt.

Die Muggenhofer Straße ist als Fahrradstraße ausgewiesen mit generellem Vorrang für die Radfahrenden; die Befahrung durch PKW ist dabei aber zulässig.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits unter Punkt I.3.1.3.b ausgeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel angebunden.
Ergänzend zur bestehenden ÖPNV-Erschließung über die U-Bahn könnte bei einer möglichen Reaktivierung der Ringbahn (Durchbindung zur Gräfenbergbahn) für den ÖPNV ein potenzieller Bahnhalt als schmaler erhöhter Bahnsteig im Westen an den Geltungsbereich angrenzend liegen, solange der Lade- und Entladebereich für Siemens vorhanden bleibt. Die Eingänge könnten sich in der Fürther Straße und Muggenhofer Straße befinden.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige 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 an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet ist eine urbane Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus wird ein attraktiver, in den Stadtraum eingebundener öffentlicher Freiraum geschaffen. Insgesamt wird hierdurch ein belebtes und sicheres Quartier erreicht, welches ebenfalls unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen.

Das Plangebiet wird umfassend, insbesondere durch den neuen öffentlichen Freiraum, mit der Umgebung sowie dem Landschaftsraum Pegnitz verknüpft, so dass kurze Wege zu den Frei- und Erholungsflächen möglich sind. Die bestehenden Wegeverbindungen werden unter Analyse und Berücksichtigung des vorhandenen Nutzerverhaltens sowie unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsgruppen ausgebaut und gestärkt.

Durch die geringe Entfernung zu den U-Bahn-Haltestellen Muggenhof und Eberhardshof ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geboten.

Insgesamt wurde bei der Planung angestrebt, ein Gebiet zu entwickeln, welches gut erschlossen und städtebaulich integriert ist. Dabei sollte mit einer guten Anbindung und Erreichbarkeit aber kein wesentlicher Durchgangsverkehr im Bereich MIV erreicht werden. Der Durchgangsverkehr durch Fuß- und Radverkehr hingegen soll zur Belebung und Aktivierung des Gebiets wesentlich gefördert und gestärkt werden. Somit gewinnen auch die neu geschaffenen Freiräume wesentlich an Attraktivität und laden alle Bevölkerungsgruppen durch unterschiedlichste Angebote und Zonen zum Verweilen, Kommunizieren und Spielen ein.

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

I.4.5. VERSORGUNG UND WASSERMANAGEMENT

I.4.5.1. Energieversorgung

Die CENERO Energy GmbH hat ein Energieversorgungskonzept für das Planungsgebiet erstellt, um eine energieeffiziente Gebäudeplanung und eine Verringerung der CO_2 -Belastungen gegenüber einem konventionellen Vergleichssystem zu gewährleisten.
Dabei ist ein Niedertemperaturnahwärmenetz vorgesehen, welches aus drei wesentlichen Energiequellen (Abwärmenutzung, Geothermie und Fernwärme) gespeist werden soll. Zur Nutzbarmachung der geothermischen Energie und der Abwärme werden Wärmepumpen genutzt. Der dafür benötigte Antriebsstrom wird teilweise aus PV-Anlagen bereitgestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.4.5.2. Abwasserentsorgung

Die geplanten Schmutzwassergebäudeanschlüsse in den Gebieten MU 10 und MU 6.2 werden an den Bestandskanal in der Muggenhofer Straße angeschlossen. Alle weiteren Gebäude entwässern über das geplante SW-Kanalnetz in nördlicher Richtung mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserhauptsammler in der Pegnitzaue.

I.4.5.3. Entwässerungskonzept

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept (GAUFF GmbH & Co. Engineering KG) auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erstellt.

Gemäß dem Konzept soll der Regenwasserabfluss öffentlicher Verkehrsanlagen (Mischverkehrsflächen), die nicht innerhalb des Deponiegeländes liegen, in straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer 30 cm dicken Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die übrigen öffentlichen Mischverkehrsflächen, die über der technischen Sicherungsschicht (Abdeckung der Altdeponie) liegen, werden in das geplante Regenwasserkanalnetz entwässert, welches über zwei geplante Regenwasserkanalstränge in die nördlich liegende Pegnitz mündet. Das durch den Straßenverkehr belastete Oberflächenwasser wird vor Einleitung in die Pegnitz mittels 2 Sedimentationsanlagen, welche außerhalb der Deponieabdichtungsschicht liegen, vorgereinigt.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Dachflächen und der teilversiegelten Grundstücksflächen wird innerhalb der privaten Grundflächen in Regenrückhaltevorrichtungen gespeichert, die mit einem Überlauf zu Versickerungseinrichtungen oder den Regenwasserkanal angeschlossen sind. Wobei die Dachflächen und teilversiegelten Grundstücksflächen der Grundstücke in den Gebieten (MU 10 und MU 7), die nicht über der technischen Sicherungsschicht (Abdeckung der Altdeponie) liegen, innerhalb der privaten Grundflächen versickert werden sollen.

I.4.5.4. Blau-grüne Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsbereiche sollen als blau-grüne Straßenräume (s. Abb. unten) gestaltet werden. Dies umfasst neben dem Straßenbegleitgrün, sowie den im Plan hinweislich dargestellten Baumpflanzungen, die Schaffung von hydrologisch optimierten Baumstandorten über Baumrigolen und die Anlage von Verdunstungs- bzw. Tiefbeeten und Retentionsmulden.
Insbesondere der Quartiersplatz sowie die verkehrsberuhigten Bereiche (V1 bis V4) enthalten entsprechende blau-grüne Elemente gemäß dem Schwammstadtprinzip. Diese Elemente erfüllen neben dem Wasserrückhalt auch vielfältige weitere Funktionen. Durch Verdunstung leisten sie einen Beitrag zur Abkühlung der Umgebungsluft und steigern somit die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld und in den Straßenräumen. Auch die städtebauliche Qualität im Quartier wird durch diese Elemente aufgewertet, die Biodiversität gefördert, die Luftqualität verbessert und das abfließende Wasser gereinigt.

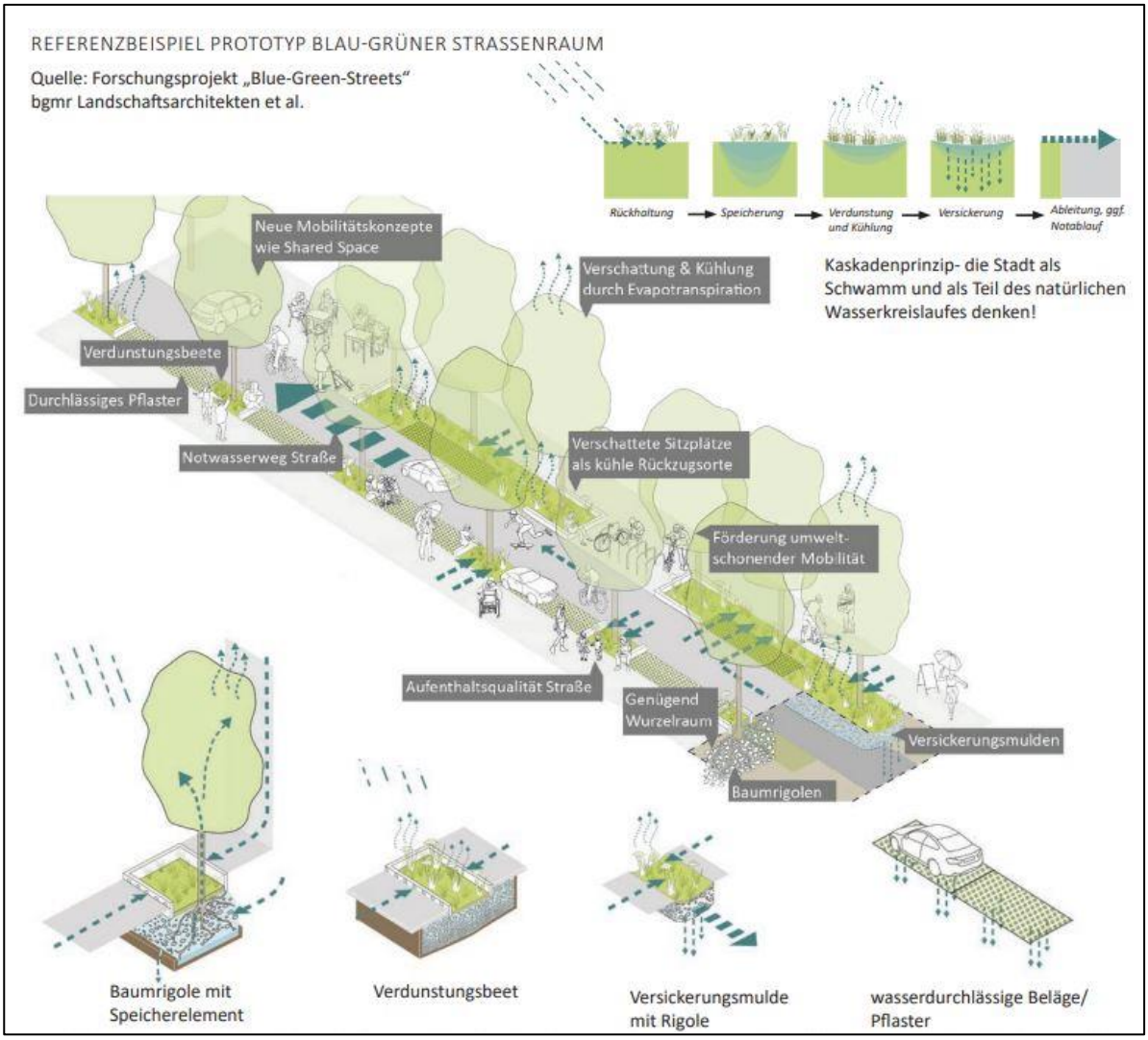


Abb.: Prototyp „blue-green street“
Quelle: BlueGreenStreets (Hrsg.) (2020), BlueGreenStreets als multicodierte Strategie zur Klimafolgenanpassung – Wissenstand 2020, April 2020, Hamburg. Statusbericht im Rahmen der BMBF-Fördermaßnahme „Ressourceneffiziente Stadtquartiere für die Zukunft“ (RES:Z)

I.4.5.5. Starkregenereignisse

Im Rahmen der Überflutungsbetrachtung öffentlicher Flächen (Gauff Engineering, April 2025) wurde das Überflutungsrisiko und die Auswirkungen einer Überflutung für stärkere Regenereignisse und Häufigkeiten als für die in DIN 1986-100 und DIN EN 752 genannten bestimmt. Gemäß dem Entwässerungskonzept (s.o.) werden öffentliche Verkehrsanlagen, die nicht innerhalb des Deponiekörpers liegen, zur Versickerung in straßenbegleitenden Versickerungsmulden gebracht. Das Volumen der Versickerungsmulden ist für das 30-jährige Regenereignis ausgelegt. Das 100-jährige Regenereignis wird durch eine entsprechende Modellierung innerhalb der Grünflächen zurückgehalten. Der Straßenraum soll so gestaltet werden, dass er im Falle von Starkregenereignissen als Notwasserweg mit entsprechendem Wasserrückhalt im Straßenraum dienen kann.



Abb.: Auszug aus Überflutungsbetrachtung öffentlicher Flächen, Stand 25.04.2025 Quelle: Gauff Engineering

I.4.5.6. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt bei ca. 290 m ü NHN im Süden und ca. 289 m ü NHN im Norden. Der Grundwasserflurabstand liegt demnach ca. 11 m unterhalb der Sohlhöhen der geplanten Versickerungsflächen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung (Büro Gehl) ist einen neuen Stadtteil zu entwerfen, der ein modernes urbanes Nachbarschaftsleben im Sinne des 21. Jahrhundert ermöglicht. Hierbei spielt die Gestaltung der Freiräume und Wegeverbindungen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) eine wesentliche Rolle. Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sind die Schlüsselkomponenten des öffentlichen Lebens.

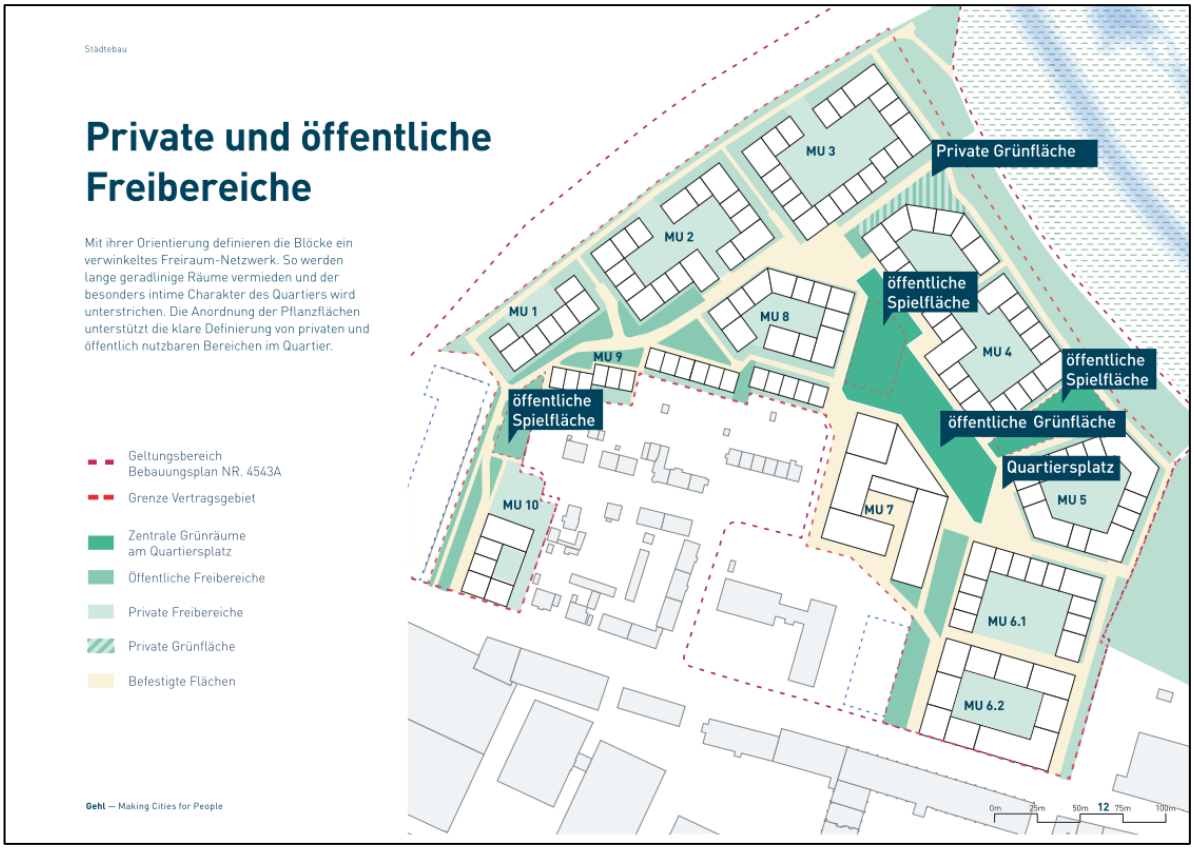


Abb.: Konzept private und öffentliche Freibereiche
Quelle: Darstellung auf Grundlage von Gehl Architects, Kopenhagen, 2025 (verändert)

Der öffentliche Freiraum, rund um die zentrale öffentliche Grünfläche und den Quartiersplatz inklusive der Grün- und Spielflächen in Richtung Pegnitzaue, wurde im städtebaulichen Konzept und im Freiraumkonzept als fortlaufende Sequenz von Räumen im Rahmenplan ausgeformt, um ca. 9.000 m² öffentlich nutzbare Freifläche (inkl. Quartiersplatz) zu schaffen. Zwei Öffnungen in Richtung Pegnitz sind im zentralen Bereich durch ca. 5.000 m² öffentliche Grünfläche (als Teil der 9.000 m² öffentlicher Freiraum) in Kombination mit dem Quartiersplatz verbunden, und bilden eine Art Rundweg. Der Quartiersplatz wird als klimaangepasster Platz mit heller, wassergebundener Decke gestaltet. Durch die zahlreichen Baumpflanzungen sollen schattige und kühle Sitzmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Anfallendes Regenwasser soll zur Bewässerung der Baumpflanzungen genutzt werden. Als Orientierung und Gestaltungshilfe kann die Toolbox zur klimaangepassten Platzgestaltung (s. Abb. unten) dienen.

Der öffentliche Freiraum ist in ruhige und lebhafte Bereiche entlang der Fuß- und Radverkehrsrouten unterteilt. Im Nordosten und Nordwesten des Geltungsbereichs sind zwei weitere Fuß- und Radwegverbindungen zur Pegnitzaue vorgesehen.
Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums ist eine Vielzahl von Aktivitäten zu integrieren, z.B. Spielen, Aufenthaltsmöglichkeiten, Gespräche, Begegnungsorte und Treffpunkte. Dies unterstützt das Entstehen eines lebendigen Stadtteils. Auch ganzjährige Veranstaltungen, Gemeinschaftsaktivitäten, Veranstaltungen im Zusammenhang mit „Auf AEG“ und saisonale

Events für die neuen Quartiersansässigen könnten auf dem Gelände bzw. im öffentlichen Raum stattfinden. Darüber hinaus könnten Aktivitäten, wie Lesen, Lernen oder Arbeiten, die üblicherweise drinnen stattfinden, mithilfe von angemessenem Stadtmobiliar in den öffentlichen Raum verlagert werden.



Abb.: Toolbox „Klimaangepasste Stadtplätze“
Quelle: Freiraumkonzept Nürnberger Süden, bgmr

Zudem sind zur Belebung des Quartiers insgesamt drei öffentliche Kinderspielplätze für verschiedene Altersgruppen geplant, wobei zwei entlang des zentralen Freiraums und einer in der Nähe der geplanten Kindertagesstätte, zwischen den Gebieten MU 9 und MU 10 gelegen sind. Die Spielplätze für Kleinkinder sind nach Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr.3 BayBO als private Kinderspielplätze in den Innenhöfen der Bauflächen situiert. Hier sollen durch zahlreiche Baumpflanzungen grüne Nischen entstehen. Diese Orte bieten visuelle Abwechslung und sind besonders einladend für kleine Kinder, die in einer sicheren Umgebung wohnungsnah unter Aufsicht spielen können. Sie laden zum Verweilen ein und ermöglichen Gespräche zwischen Nachbarn und werden zum Treffpunkt. Der mäandernde Charakter der Innenhöfe ist eine Reminiszenz an die räumliche Organisation des AEG-Südareals mit seiner Abfolge von Innenhöfen und überdachten Passagen. Diese halb-öffentlichen Räume im Zentrum der Blöcke sind durch Durchgänge zwischen den Gebäuden zugänglich in Anlehnung an die städtebauliche Struktur des AEG-Südareals („Auf AEG“). Die Höfe sollen weiterhin von Wohnungen im Erdgeschoss mit kleinen Vorgärten umrahmt werden.
Eine nahtlose Verbindung zwischen den Pegnitz-Auen, der bestehenden Siedlung und den Innenhöfen „Auf AEG“ wird durch ein Netzwerk von Freiräumen erreicht. Die Bebauung an der Pegnitz-Hangkante soll von Vorgärten der Erdgeschosswohnungen eingerahmt werden und einen Übergang zum bestehenden landschaftlichen Kontext bilden.

I.4.6.2. Behandlung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

I.4.6.2.a. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss (BLB) der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätsvollen städtischen Raumes. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu schaffen, der Baulandbeschluss nennt dabei 20 m² pro Einwohner/Einwohnerin als Orientierungswert.

Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich gem. I.4.6 BLB sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ein Wert von 10 m² pro Einwohner/Einwohnerin erscheint für die Entwicklung des AEG-Nordareals als fachlich angemessen. Einen Wert von 10 m² pro Einwohner/Einwohnerin formuliert auch der aktuelle Baulandbeschluss in der Fassung vom 16.08.2023 für Gebietsumwandlungen, also Konversionsflächen, wie es auch das AEG-Nordareal darstellt.

Grundlage für die Berechnung des Grünflächenbedarfs für das Bebauungsplangebiet ist die prognostizierte Einwohneranzahl. Diese Anzahl wird durch im Baulandbeschluss (Anhang 2) vorgegebenen Richtwerte aus der Anzahl der Wohneinheiten (WE) ermittelt.

	Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohneranzahl
Geschosswohnungsbau	953	2,0	**1.906 EW**

	Einwohneranzahl	Grünfläche je Einwohner	Grünflächenbedarf
Grünflächenbedarf gesamt	1.906	10 m²	**19.060 m²**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Gebietsumwandlung entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 19.060 m² an öffentlichen Grünflächen.

I.4.6.2.b. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten aus dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020)

Gemäß Baulandbeschluss sind öffentliche Spielflächen in jedem Fall vorrangig herzustellen. Als Orientierungswert wird 3,4 m² öffentliche Spielfläche pro Einwohner/Einwohnerin definiert.

	Einwohneranzahl	Spielfläche je Einwohner	Öffentlicher Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	1.906	3,4 m²	**6.480 m²**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Gebietsumwandlung entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 6.480 m² an öffentlichen Spielflächen.

I.4.6.2.c. Festgesetzte Öffentliche Grünflächen

Nach dem Baulandbeschluss (BLB) der Stadt Nürnberg (Fassung vom 05.02.2020) können folgende festgesetzte Flächen zur Deckung des Grünflächenbedarfs angerechnet werden:

Festgesetzte Fläche		Flächengröße in m²
1-3	Öffentliche Grünflächen, Zweckbest. Spielplatz	ca. 3.398 m²
4	Öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Grünanlage	ca. 3.758 m²
5-6	Öffentliche Grünflächen „Naturnaher Bereich“ („Waldsaum“)	ca. 1.825 m²
7	Gestalteter öffentlicher Platz (Quartiersplatz)	ca. 805 m²
	Summe	**ca. 9.786 m²**

Vom rechnerischen Gesamtbedarf von 19.060 m² an öffentlichen Grünflächen werden 9.786 m² festgesetzt. Dadurch wird aktuell ein Durchschnittswert von ca. 5 m² Grünfläche pro EW realisiert.

I.4.6.2.d. Festgesetzte Öffentliche Spielflächen

Folgende öffentliche Spielplätze werden im Gebiet festgesetzt:

Festgesetzte Fläche		Flächengröße in m²
1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Spielplatz	ca. 1.200 m²
2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Spielplatz	ca. 1.454 m²
3	Öffentliche Grünfläche, Zweckbest. Spielplatz	ca. 744 m²
	Summe	**ca. 3.398 m²**

Vom rechnerischen Gesamtbedarf von 6.480 m² an öffentlichen Spielflächen werden 3.398 m² festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein Wert von ca. 1,8 m² Spielfläche pro EW im öffentlichen Raum.

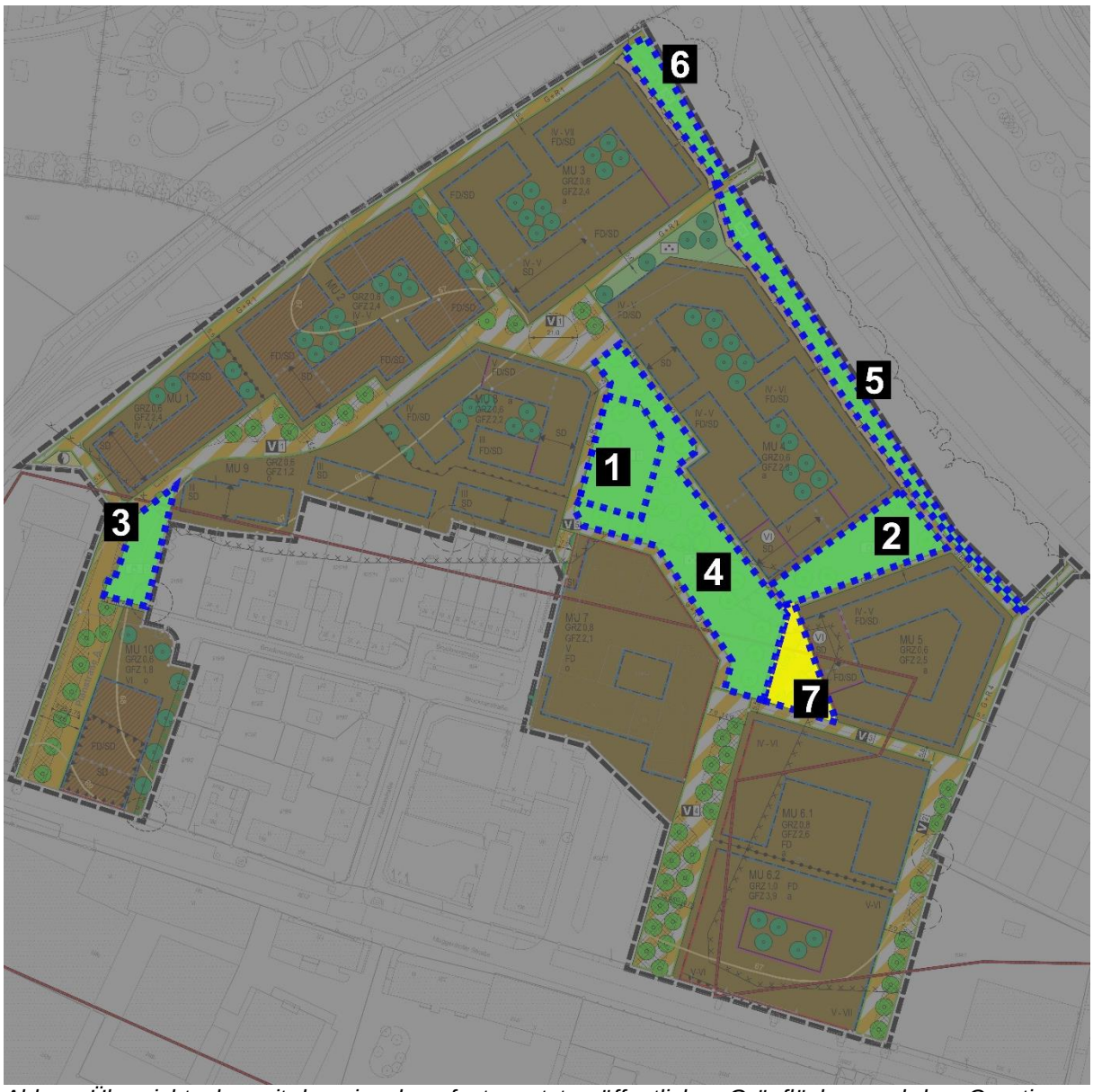


Abb. Übersichtsplan mit den einzelnen festgesetzten öffentlichen Grünflächen und dem Quartiersplatz (Nummern 1-7):

1,2,3: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
4: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage
5,6: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich
7: Gestalteter öffentlicher Platz (Quartiersplatz)

Quelle: Eigene Darstellung, 2025

I.4.6.2.e. Einordnung der Orientierungswerte gemäß Baulandbeschluss

Bei der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Baulandbeschlusses hinsichtlich der Grünflächenversorgung unterschritten. Als planerisches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gibt der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg Orientierungswerte für eine qualitätvolle Planung vor, die im Rahmen der Abwägung einzubeziehen sind. Neben der Einbeziehung bereits vorhandener Grün- und Freiflächen (Pegnitztal West und Westfriedhof) in der Umgebung des Geltungsbereiches, müssen auch andere Belange im Rahmen einer gerechten Abwägung einbezogen werden. Zu nennen sind an dieser Stelle insbesondere die stärkere Gewichtung des Belangs der Wohnraumversorgung – so besteht in Nürnberg ein angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB. Laut einer Erhebung des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth leben etwa 24 % aller Nürnberger Haushalte in beengten Verhältnissen. Besonders betroffen sind Familien mit Kindern sowie Haushalte mit geringem bzw. armutsgefährdetem

Einkommen. (Berichte aus Stadtforschung und Statistik. Wohnverhältnisse von Familien. M512 | 05.11.2020, S. 6-7).
Zudem besteht ein öffentliches Interesse an einer Weiterentwicklung des Nordteils des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes. Die Fläche wird seit 2007 nur temporär genutzt, ist durch die Deponie „Fuchsloch“ stark vorbelastet und fast komplett versiegelt. Die beabsichtigte Umnutzung erfordert eine Deponiesanierung und -sicherung. Durch diese wird der Untergrund in den oberen Metern dekontaminiert und der verbleibende Anteil des Deponiekörpers wieder vollflächig abgedichtet.
Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und befindet sich in der Nähe des stark frequentierten Naherholungsgebiets „Pegnitztal West“. Um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und dem bestehenden Wohnraumbedarf in der Stadt Nürnberg entgegenzuwirken, wird dem Belang der Wohnraumschaffung gegenüber der Versorgung mit Grünflächen gemäß Baulandbeschluss Vorrang gegeben. Zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen werden die privaten Baufelder durchgrünt und mit privaten Spielflächen ausgestattet (Innenhöfe).
Die nach Baulandbeschluss ermittelten Orientierungswerte sind mit den anderen Belangen abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB)

I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verminderung, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Umweltbericht sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben, hierauf wird verwiesen. Insbesondere sind dabei Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen), des Flächenrecyclings, der Bodensanierung, der Verbesserung der Luftqualität sowie Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen und Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen berücksichtigt. Weiterhin sind die Erschließungsanlagen so konzipiert, dass nicht alle Bereiche mit Kfz befahrbar sind und sie auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum mehrfach genutzt werden können, um den MIV auf ein Minimum zu reduzieren.
Zudem wird darauf verwiesen, dass ein Teil der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bereits in der landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Sanierungsplanung erarbeitet wurden und bereits umgesetzt sind.

Aufgrund der notwendigen Sanierung der Altdeponie „Fuchsloch“ wurden parallel zum Bebauungsplan die Sanierungsplanung mit zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplänen sowie Anträge auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze gestellt. In diesem Rahmen wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. BNatschG bzw. der Bayerischen Kompensationsverordnung abgearbeitet und eine entsprechende Ausgleichsflächenplanung vorgelegt. Dabei wurde der Innenbereich nach § 34 BauGB nicht berücksichtigt (vgl. Plan mit Abgrenzung Innen-/Außenbereich im Kapitel I.3.2.1.d), da sich der Wirkraum des Vorhabens ausschließlich auf den Außenbereich gem. § 35 BauGB innerhalb des Sanierungsplans beschränkt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung in der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Für den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB waren die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ergeben sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzlichen Eingriffe im Vergleich zur Sanierungsplanung.

Ein zusätzlicher Ausgleich nach § 1a BauGB mit Bilanzierung gem. der Kostenerstattungsbetragssatzung (KostenErstS) der Stadt Nürnberg ist somit für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Baum- und Gehölzfällungen werden im Zusammenhang mit der vorgezogenen Sanierungsplanung beantragt. Die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg wird auf der Ebene der Genehmigungsplanung vollzogen. Sie ist im innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile anzuwenden, dies entspricht in diesem Fall der dargestellten Abgrenzung Innen- und Außenbereich (§ 34 / 35 BauGB).

I.4.6.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Sämtliche naturschutzrechtliche Belange mit Ausnahme der gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg geschützten Bäume wurden bereits im Rahmen der Sanierungsplanung abgearbeitet und sind für den Bebauungsplan nicht mehr relevant.

I.4.6.5. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Aufgrund der notwendigen Sanierung der Altdeponie wurden die diesbezüglichen Eingriffe bereits im Vorfeld im Rahmen der Sanierungsplanung behandelt (s.o.). Für den Bebauungsplan sind die Themen Vogelschlag und Beleuchtung als Vermeidungsmaßnahmen relevant und wurden entsprechend festgesetzt.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4543 A liegt zwischen den Klärwerken 1 und 2 der Stadt Nürnberg. In ca. 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung liegt die Grundstücksgrenze von Klärwerk 1, in ca. 230 m Entfernung südöstlich die Grundstücksgrenze von Klärwerk 2. Die möglichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, verursacht durch die Klärwerke 1 und 2, wurden im Rahmen eines Geruchsgutachtens (Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke 1 und 2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, Ingenieurbüro Rau, 14.03.2025) näher untersucht.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) fallen Gerüche bei Erfüllung bestimmter Kriterien in die Kategorie „erhebliche Belästigungen“. Bei einem Bebauungsplanverfahren ist für das betreffende Plangebiet sicherzustellen, dass die durch vorhandene Geruchsemittenten hervorgerufenen Geruchsimmissionskonzentrationen die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschreiten. Generell ist die Definition der Geruchsbelästigung diffizil, da Geruch weder chemisch noch physikalisch definiert und mit quantitativen naturwissenschaftlichen Methoden nicht direkt bewertet werden kann. Es muss somit wirkungsbezogen, unter Einbeziehung der subjektiven Sinnesempfindung des Menschen, die Situation ermittelt und bewertet werden. Geruchsempfindungen werden dann wahrgenommen, wenn die Geruchkonzentration (angegeben in Geruchseinheiten pro Volumeneinheit [GE/m³]) die Geruchsschwelle eines Geruchsstoffes überschreitet. Unter Geruchsschwelle wird diejenige Geruchskonzentration verstanden, ab der ein Geruch olfaktorisch wahrnehmbar ist.

Bei Gerüchen wird als quantitatives Maß die relative zeitbezogene Häufigkeit der momentanen Überschreitung des Geruchsschwellenwertes eingeführt. Diese so genannte Geruchshäufigkeit gibt für einen bestimmten Ortspunkt an, wie lange die Geruchskonzentrationen in einem definierten Zeitintervall oberhalb des Geruchsschwellenwertes liegen. Bei Überschreiten einer relativen Grenzhäufigkeit ist das gesamte Zeitintervall für Geruchsbelästigungen relevant. Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen im Hinblick auf die Erheblichkeit von Belästigungen ist der Anteil der Jahresstunden mit Geruch, d.h. der Anteil von Zeitintervallen, in denen die Grenzhäufigkeit überschritten wurde, von Bedeutung. Für die Bewertung von geruchsintensiven Luftverunreinigungen bzw. ihrer Wirkung auf den Menschen sind also die Häufigkeit und die Dauer des Überschreitens der Geruchsschwelle wichtig.

Die Beurteilungsgrundlage für Geruch bildet die am 01.12.2021 in Kraft getretene Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Dabei bezieht sich diese auf anlagenspezifische Gerüche und gibt Immissionswerte an, die von der Gesamtbelastung durch alle anlagenbezogenen Gerüche nicht überschritten werden dürfen. Überschreitet die Gesamtbelastung diese Immissionswerte, liegt eine erhebliche Geruchsbelästigung vor. Die Geruchsimmissionswerte betragen 10 % (maximal zulässiger Anteil von Geruchsstunden inner-

halb eines Jahres) für Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen sowie urbane Gebiete und 15 % für Gewerbe- /Industriegebiete und Kerngebiete ohne Wohnen sowie Dorfgebiete. Entscheidend ist die baurechtliche Festlegung des Gebietes. Grundsätzlich handelt es sich bei den angeführten Immissionswerten um keine harten Grenzwerte, sondern viel mehr um Orientierungswerte, welche grundsätzlich einer einzelfallbezogenen Abwägung unterliegen. Entsprechend können in einzelnen begründeten Fällen Schwellenwerte zwischen 10 % und 15 % Geruchsstundenhäufigkeit festgelegt werden, falls innerstädtisch beispielsweise ehemalige Gewerbe-/Industriegebiete in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden und die Gebiete vorher durch historisch gewachsene Quellstrukturen in zulässigem Rahmen beaufschlagt waren (vgl. TA Luft, Ziffer 3.1).

Basis für die Ermittlung der Geruchsimmissionsbelastung ist eine möglichst genaue Ermittlung der maßgeblichen Geruchsemissionen. Dazu wurden zum einen olfaktometrische Messungen und zum anderen Fahnenbegehungen durch die Firma Olfasense GmbH (Kiel) durchgeführt. Die Emissionsmessung erfolgte in mehreren Stufen. Im Gutachten sind die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Geruchsemissionsmessungen ausführlich dargelegt. Ausführlich sind die Messungen in mehreren Messberichten beschrieben.

Im Ergebnis der großräumigen Geruchsimmissionsberechnungen ergibt sich die jährliche Geruchsstundenhäufigkeit in Folge aller Quellen der beiden Klärwerke.
Im **Ist-Zustand**, also ohne Reduktionsmaßnahmen an den maßgeblichen Geruchsemittenten, zeigen sich die höchsten Belastungen, vor allem wegen der vielen bodennahen Flächenquellen auf den jeweiligen Betriebsgeländen der Klärwerke. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Geruchsstundenhäufigkeit unter 12 %. Im nordwestlichen Teil liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 13-14 % und im nordöstlichen Teil bei 14-15 %. Auch im Durchgangsbereich zwischen den Gebieten MU 4 und MU 5 liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten deutlich über 15 %. Diese Werte treten im bodennahen Bereich bis 1,5 m Höhe auf. Weiterhin wurden die Geruchsstundenhäufigkeiten für 7,5 m und 13,5 m über Grund ermittelt. Das Belastungsmuster ist hier in einem ähnlichen Muster wie bei 1,5 m über Grund.

Im Großteil des Plangebietes liegt somit die Geruchsstundenhäufigkeit im Ist-Zustand über der Schwellenwerten der TA Luft für gemischte Gebiete.

Neben dem Ist-Zustand untersucht das Gutachten auch den **Prognosefall.** Im Prognosefall wurde die aktuelle Quellsituation (vgl. Kapitel 4.4 des Gutachtens) sowie eine emissionsseitige Geruchsminderung um 85 % für einen Abluftkamin in Klärwerk 2 berücksichtigt. Auch für diesen Fall wurde die prozentuale Geruchsstundenhäufigkeit flächig berechnet. Weiterhin haben sich im Jahr 2024 an einigen Quellen in Klärwerk 1 Veränderungen ergeben. Zudem ist Ende 2023 ein bedeutender, an das Klärwerk 1 angeschlossener Geruchsemittent weggefallen. Die Auswirkungen wurden durch Geruchsemissionsmessungen im Jahr 2024 geprüft. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Belastungen im Wesentlichen auf den jeweiligen Betriebsgeländen der beiden Klärwerke auftreten. Bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A nehmen die Geruchsstundenhäufigkeiten dann stark ab. In weiten Teilen des Plangebietes werden die 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Prognosefall eingehalten. Im Nordosten (betroffene Gebiete MU 4 und MU 5) sind im Prognosefall dann Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % gegeben. Dieses Ergebnis zeigt sich grundsätzlich über alle berechneten Höhen.

Wie bereits ausgeführt können bei begründeten Einzelfällen auch Schwellenwerte zwischen 10 % und 15 % Geruchsstundenhäufigkeit festgelegt werden. Im vorliegenden Fall ist die Situation gegeben, dass eine Konversionsfläche (ehemaliges Gewerbeareal) zu einem gemischten Areal mit hohem Wohnanteil umgewandelt werden soll. Entsprechend legte die Stadt Nürnberg fest, dass für das geplante urbane Gebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 12 % als maximaler Schwellenwert verträglich möglich ist und somit als maximaler Abwägungsspielraum angewendet werden soll.
In Nürnberg besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, welche insbesondere priorisiert innerörtlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung (hier: Nutzung von Konversionsflächen)

gedeckt werden soll. Auf diese Weise soll insbesondere den übergeordneten Zielen des BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, etc.) Rechnung getragen werden. Das betreffende Plangebiet (AEG-Nordareal) liegt in einer gewachsenen, innerstädtischen sowie gut erschlossenen Lage. Weiterhin zeigen die schalltechnischen Untersuchungen für das Gebiet, dass hier - trotz der innerstädtischen Lage - vergleichsweise ruhige Verhältnisse (hinsichtlich Anlagen- und Verkehrslärm) und somit eine gute Situation für Wohnen gegeben sind. Die Geruchsbelastung liegt in der Ist-Situation sehr deutlich über den Schwellenwerten, welche nach TA-Luft das Vorsehen einer Wohnnutzung nicht zulassen würden, entsprechend wurde im Planungsprozess die Situation und mögliche Maßnahmen sehr genau analysiert und definiert. Durch die nun konkret vorgesehenen Maßnahmen wird an den maßgeblichen Geruchsquellen der Kläranlagen eine wesentliche Optimierung erreicht, wodurch eine erhebliche Verbesserung der Geruchssituation erreicht werden kann. So ist dann die Einhaltung des Schwellenwertes von 10 % in weiten Teilen des Gebietes möglich und die Vorgaben der TA-Luft werden entsprechend eingehalten.

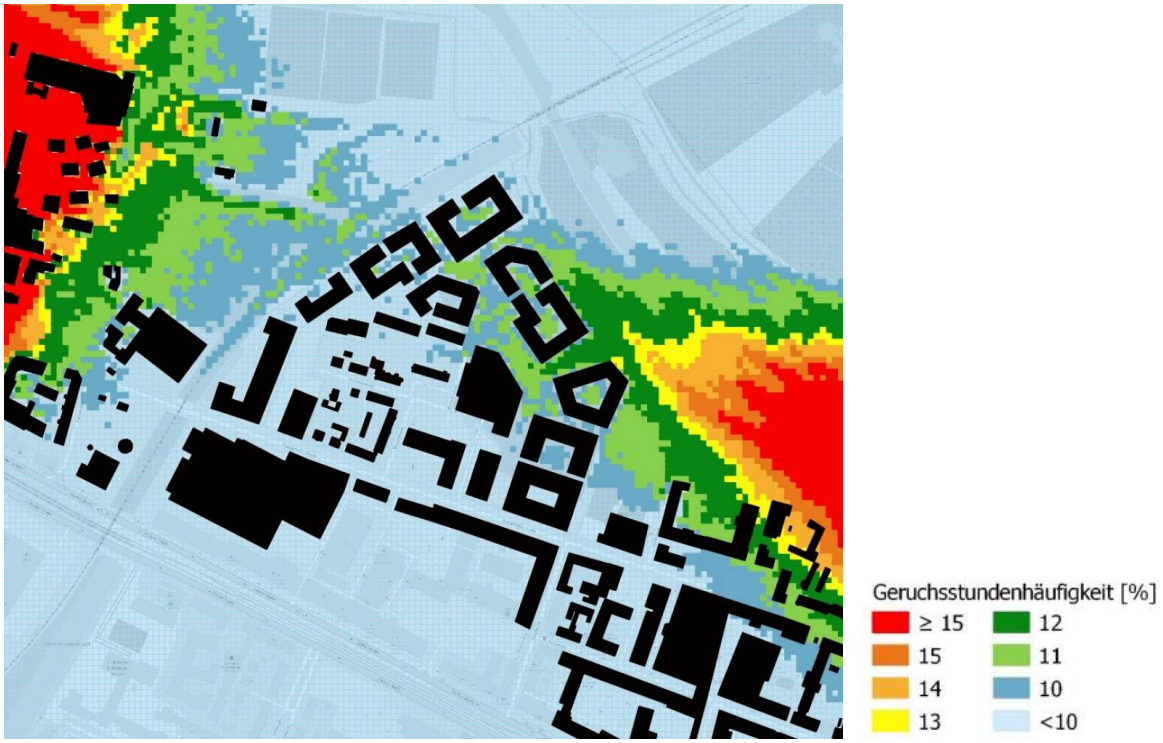


Abb.: Geruchstundenhäufigkeit für den Prognosefall in 1,5 m Höhe über Grund (in etwa Mitte EG)
Quelle: Ingenieurbüro Rau, Heilbronn: Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543 A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, 14.03.2025, S. 28.

Im Nordosten des Gebietes können an bis zu fünf Fassadenbereichen noch Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % erreicht werden. Diese geringe Überschreitung des Schwellenwertes liegt immer noch in einem Abwägungs- und Belastungsrahmen, welcher zum Wohnen geeignet ist. Weiterhin weisen alle betroffenen Gebäudeteile mindestens eine Fassadenseite auf, welche in einem Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 10 % liegen. Für diese Bereiche wird somit eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 12 % als vertretbar angesehen und eine Entwicklung von Wohnen in diesem Bereich im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugelassen.
Die technische Umsetzbarkeit und Machbarkeit der geplanten Minderungsmaßnahme wurde in verschiedenen Testläufen geprüft und konnte bestätigt werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll seitens der Stadt so rechtzeitig durchgeführt werden, damit diese bis zur Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen im Plangebiet betriebsbereit sind und im Plangebiet eine zumutbare Geruchssituation gegeben ist.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

I.4.7.2.a. Ergebnisse und Beurteilung

Auf den Geltungsbereich wirkt maßgeblich Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Hierbei ist der Verkehrslärm die überwiegende Lärmquelle.

Anlagen- und Freizeitlärm
Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung durch das Büro GENEST vorgesehen, in welcher die Einwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. Betriebe sowie Immissionen aus Sport-/Freizeiteinrichtungen auf das Gebiet überprüft wurden. Alle immissionsschutztechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurden in einem „Gesamtdokument zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ mit Stand: 14.05.2025 zusammengefasst. Diesem Dokument (Nr 2. des Dokuments: Gutachten zum Anlagenlärm) können dabei die berücksichtigten Lärmquellen zum Anlagen- und Sportlärm detailliert entnommen werden.
Für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sind entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse keine Maßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sowie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der 18. BImSchV für ein urbanes Gebiet (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Entsprechend der Gebietstypologie sind im Geltungsbereich auch verschiedene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Im Sinne des Gebietserhaltungsanspruches sind dabei Nutzungen ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Inwieweit gewerbliche Vorhaben im Einzelfall im Plangebiet mit den an den Geltungsbereich grenzenden Nutzungen verträglich sind, ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Reduktion des Geltungsbereiches mit Herausnahme von zwei Teilbaugebieten (MU 11 und MU 12). Diese Herausnahme wurde im Zuge einer schalltechnischen Stellungnahme (Nr. 4 des Gesamtdokuments zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“) schalltechnisch bewertet. Im Ergebnis legt die Stellungnahme dar, dass diese Veränderungen schalltechnisch unbedenklich bzw. zum Teil auch positiver zu bewerten sind. Die vormalige Teilfläche MU 12 ist zukünftig weiterhin als Gewerbegebiet zu klassifizieren und wird sich nicht in ein urbanes Gebiet ändern. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzungsverhältnisse (aktuell ausschließlich Büronutzungen) ist der Trennungsgrundsatz im Bereich des faktischen Gewerbegebietes und des im Umfeld neu entstehenden urbanen Gebietes (v.a. bezogen auf die Teilbaugebiete MU 6 und MU 7) gewahrt und es liegt kein Immissionskonflikt vor. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung im Bereich der vormaligen Teilfläche MU 12 erfolgen, dann wäre eine Rücksichtnahme durch die neue Nutzung auf den dann vorhandenen Bestand erforderlich.

Verkehrslärm
Neben der immissionsschutztechnischen Untersuchung zum Anlagenlärm wurde vom Büro GENEST ebenfalls eine Untersuchung des Verkehrslärms (vgl. Nr. 3 des Gesamtdokuments zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“) erstellt. Zudem trifft auch eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme (vgl. Nr. 5 des Gesamtdokuments zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“) Aussagen für den Verkehrslärm.
Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen-, Schienen- sowie den Flugverkehr auf das Plangebiet sowie die innere Verkehrserschließung im Gebiet wurden betrachtet. Ebenfalls wurde eine Verkehrslärmberechnung zur Auswirkung auf das naheliegende und relevante Umfeld durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Muggenhofer Straße am Tag um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten werden. Die maßgeblichen Lärmquellen sind die Muggenhofer Straße und die Plan-

straße A / verkehrsberuhigter Bereich 1 (westliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets), an welchen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB tags und bis zu 6 dB nachts auftreten. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches 2 (östliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets) ergeben sich nur nachts Überschreitungen der Orientierungswerte von bis 1-2 dB im MU 6.1. Generell zeigt sich, dass die höchsten Beurteilungspegel in der Höhe von 2 m berechnet wurden. Mit zunehmender Höhe reduziert sich der berechnete Beurteilungspegel deutlich und die Überschreitung des Orientierungswertes liegt beispielsweise in einer Höhe von 14 m entlang des verkehrsberuhigten Bereiches 1 im Tagzeitraum bei 1 dB und im Nachtzeitraum bei 2-3 dB. Entlang des verkehrsberuhigten Bereiches 2 liegt ab einer Höhe von 5 m im Tagzeitraum keine Überschreitung der Orientierungswerte vor und im Nachtzeitraum sind nur noch in kleinen Teilbereichen Überschreitungen von 1-2 dB vorhanden.

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht für urbane Gebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgebendem als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden. Diese Werte werden im Plangebiet als Schwelle zur Notwendigkeit der Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume herangezogen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Geltungsbereich im Nachtzeitraum an drei Immissionsorten (IO 05 – Gebiet MU 10 – entlang der Muggenhofer Straße; IO 13 – Gebiet MU 8 – entlang des verkehrsberuhigten Bereiches 1) überschritten. Diese Überschreitungen liegen zwischen 1,0 bis 2,3 dB.

Auf einem Großteil der Freiflächen im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Tags in 2 m über Gelände eingehalten. Auf den Flächen im Nordosten des Plangebiets, welche an das Naherholungsgebiet "Westliches Pegnitztal" angrenzen, ergeben sich die geringsten Beurteilungspegel mit bis zu maximal 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.



Abb.: Überschrittene Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
Quelle: Eigene Darstellung, 2023

Auf der Muggenhofer Straße mit wesentlich gebietsfremden Durchgangsverkehr als Fahrradstraße mit Freigabe für Kfz darf Tempo 30 gefahren werden. Der gebietsinterne Verkehr verläuft überwiegend in verkehrsberuhigten Bereichen mit Schrittgeschwindigkeit, wobei in der immissionsschutztechnischen Untersuchung Tempo 30 für diese Berechnungen angesetzt wurde. Entlang dieser verkehrsberuhigten, internen Erschließung kommt es, auf Basis der schalltechnischen Berechnung mit Tempo 30, an den direkt angrenzenden Gebäuden in den ersten beiden Geschossen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 1-2 dB am Tag und in der Nacht um bis zu 6 dB. Aus rechentechnischen Gründen und Vorgaben der einschlägigen Regelwerke kann keine niedrigere Geschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit) für die Berechnung berücksichtigt werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel des berechneten gebietsinternen Verkehrs höher liegen als dies später der Fall sein wird. Es kann dann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag hier grundsätzlich eingehalten werden und in der Nacht nur in wenigen Bereichen eine geringe Überschreitung der DIN 18005 Werte gegeben sein wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind hier im Nachtzeitraum mit reduzierter Geschwindigkeit dann in jedem Fall eingehalten.

I.4.7.2.b. Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet ist in verschiedenen Bereichen - insbesondere entlang der Muggenhofer Straße sowie entlang der erschließenden neuen Verkehrsflächen - eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den einwirkenden Verkehrslärm gegeben, so dass hier entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen sind.

Nutzungszonierung
Für das Gebiet MU 6.2, mit direkter Lage an der Muggenhofer Straße sowie der östlichen Erschließungsstraße für das neue Gebiet, wurde Wohnen als mögliche Art der Nutzung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wurde insbesondere aus städtebaulichen Gründen für die Entwicklung des Gebietes vorgesehen. Dieser Ausschluss stellt aber auch aus Sicht des Immissionsschutzes eine sinnvolle Nutzungszonierung dar, da dann in diesem lärmtechnisch eher erhöhten Bereich keine Schlafräume gelegen sind.

Maßnahmen an der Lärmquelle und dessen Ausbreitungsweg
Das Gutachten betrachtet die Umsetzbarkeit von aktiven Schutzmaßnahmen (hier: Lärmschutzwänden an der Lärmquelle) für die Schienenwege. Lärmschutzwände wären grundsätzlich für die Regionalbahnstrecke eine mögliche Maßnahme und könnten im Nordwesten zu einer Pegelminderung von > 5 dB am Tag führen. Nachts wäre keine Wirkung erreicht, da hier derzeit kein Zugverkehr im Nachtzeitraum gegeben ist. Weiterhin werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auf den parallel zur Bahnlinie liegenden Flächen, die von einer Lärmschutzwand profitieren könnten, bereits tags und nachts eingehalten. Entsprechend ist diese aktive Maßnahme für die Entwicklung des Plangebietes nicht erforderlich.

Im Süden des Plangebiets und im Einwirkbereich der Planstraße, wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auch im Tageszeitbereich auftreten, ist mit Lärmschutzwänden an den Gleisen keine relevante Pegelminderung zu erreichen. Hier ergeben sich die erhöhten Lärmeinwirkungen in erster Linie durch den Kfz-Verkehr und teilweise durch die Brückenüberfahrten der Züge. Aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle, sind innerörtlich aus städtebaulichen und platztechnischen Gründen grundsätzlich keine geeigneten Maßnahmen.

Die Muggenhofer Straße ist nach Beschluss des Stadtrates als Fahrradstraße ausgewiesen und eine wichtige Ost-West-Radverbindung in diesem Bereich. Darüber hinaus besitzt die Muggenhofer Straße aber weiterhin eine erhebliche Bedeutung für den MIV zur Erschließung der bestehenden Gebiete sowie des Plangebietes. Eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation von der Muggenhofer Straße wäre durch die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches grundsätzlich möglich. Dies würde aber der Radwegeverbindung widersprechen, da in einem verkehrsberuhigten Bereich keine für den Radverkehr ausreichende Fahrgeschwindigkeit möglich ist. Entsprechend ist im vorliegenden Fall die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches kein geeignetes und mögliches Instrument, um eine entsprechende Reduktion des Verkehrslärms zu erreichen.

Maßnahmen an der Emissionsquelle sowie auf deren Ausbreitungswegen sind somit nicht geeignet, um im vorliegenden Fall einen Schallschutz zu erreichen und werden entsprechend nicht vorgesehen.

Maßnahmen am Immissionsort
Eine weitere Maßnahme wäre das Abrücken der geplanten Bebauung von den Verkehrslärmquellen. Dabei ergibt sich die Pegelminderung aus dem gewonnenen Abstand zur Lärmquelle. Bei einer Abstandsverdopplung zum Verkehrsweg ist mit einer Pegelminderung von annähernd 3 dB zu rechnen. Viele Verkehrswege befinden sich bereits in zu großer Entfernung zum Plangebiet, um den Abstand noch wirkungsvoll vergrößern zu können. Entsprechend wäre maßgeblich für den Bereich der Muggenhofer Straße ein Abrücken von der Lärmquelle möglich und denkbar. Für das Gebiet MU 6.2 ist ein Abrücken nicht erforderlich, da hier bereits die sensibelsten Nutzungen (Wohnen) ausgeschlossen wurden. Für das Gebiet MU 10 wäre ein Abrücken grundsätzlich möglich. Städtebaulich wird für das Baufeld auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans eine Grenzbebauung im Süden zur Schaffung einer durchgehenden Raumkante vorgesehen. Hierdurch soll insbesondere der bereits im Bestand sehr breite Straßenraum der Muggenhofer Straße nun erstmalig städtebaulich gefasst werden, nicht zuletzt auch durch die Festsetzung von Baulinien. Diesem städtebaulichen Ziel stünde ein Abrücken als Schutzmaßnahme entgegen. Für eine effektive Verbesserung

(bspw. eine Reduktion um 3 dB) wäre ein Abrücken um ca. 11 m erforderlich. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar und widerspricht maßgeblich den städtebaulichen Grundzielen des Rahmenplans.

Grundsätzlich bietet die Orientierung von Gebäuden bzw. der Wohnungsgrundrisse eine weitere Möglichkeit die Lärmbelastung zu reduzieren. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich sind, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Die Lärmbelastung ist an der abgewandten Seite bei einer geschlossenen Bebauung wesentlich geringer (teilweise bis zu 15 dB) als an der Straßenseite. Im Bebauungsplan können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um eine solche Raumnutzungszuordnung verbindlich festzulegen.

Im vorliegenden Fall sind dabei aus Sicht des Verkehrslärms zwei verschiedene Gegebenheiten zu unterscheiden. Zum einen liegen einige Baufelder entlang der Muggenhofer Straße, auf welchem Durchgangsverkehr und Verkehr zur Erschließung anderer Gebiete gegeben ist, und zum anderen gibt es den gebietsinternen Erschließungsverkehr. Wie oben bereits erwähnt, sind im Einwirkungsbereich des gebietsinternen Erschließungsverkehrs geringere Beurteilungspegel zu erwarten, als im Gutachten angegeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag hier grundsätzlich eingehalten werden und in der Nacht nur in wenigen Bereichen eine geringe Überschreitung gegeben sein wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind hier im Nachtzeitraum mit reduzierter Geschwindigkeit dann in jedem Fall eingehalten. Für die Bereiche entlang der verkehrsberuhigten Bereiche wird daher auf eine Anordnung der Grundrissorientierung verzichtet.

Die Anordnung von Grundrissorientierungen würden im vorliegenden Fall aufgrund der auftretenden Beurteilungspegel für das Gebiet MU 10, also entlang der Muggenhofer Straße, in Frage kommen. Für die in diesen Gebiet verlärmten Fassadenbereiche mit Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan (Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“) vorgesehen. In diesem Bereich ist mindestens die Hälfte der vorgesehenen Aufenthaltsräume an die ruhigere Seite anzuordnen. Diese Regelung ist jedoch insbesondere bei Wohnungen an Blockecken (hier im Eckbereich des MU 10, Muggenhofer Straße / Planstraße A gegeben) zumeist nur schwer zu realisieren. Dort steht eine verhältnismäßig große Wohnfläche an der Lärmquelle einer kleinen Wohnfläche an der lärmabgewandten Seite im Blockinnenbereich gegenüber, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Entsprechend sind solche Fälle dann von der Grundrisslösung auszunehmen. Für diejenigen Wohnungen, bei denen hiernach nicht genügend Aufenthaltsräume zu einer ruhigen Seite orientiert sind, müssen andere Maßnahmen vorgesehen werden, um einen ausreichend niedrigen Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume zu sichern. Für die Eckwohnungen im Teilgebiet MU 10 wird dies dann durch die nachfolgend beschriebenen Schallschutzfenster in Kombination mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung erreicht.

Wenn aktive und sonstige passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen oder nicht geeignet bzw. unverhältnismäßig sind die Lärmsituation zu lösen oder zu verbessern, dann sind als passive Schallschutzmaßnahmen Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumbelüftungen vorzusehen. Dabei wird das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. R' w,ges) der Fassade (bei geschlossenem Fenster) auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels La berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Isophonenlinie und dazu eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche die Ausbildung der Außenbauteile nach DIN 4109 anordnet. Weiterhin gibt es im Plangebiet einen Bereich, in welchem im Nachtzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten wird und durch eine fensterunabhängige Belüftung von Aufenthaltsräumen für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen ist. Ohne diese Belüftung wäre selbst bei teilgeöffneten Fenstern ein störungsfreier Nachtschlaf nicht mehr uneingeschränkt gewährleistet. Alternativ kann der ausreichende hygienische

Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an welchen der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005 eingehalten wird. Maßgeblich betrifft dies Bereiche entlang der Muggenhofer Straße.

Innerhalb des Gebietes, also entlang der verkehrsberuhigten Bereiche, sind entsprechende Lüftungen nicht vorzusehen. Hier liegt nur der gebietsinterne Erschließungsverkehr für die jeweiligen Nutzungen mit niedriger Geschwindigkeit unterhalb Tempo 30 vor. Hier sind im Nachtzeitraum in Teilbereichen leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 möglich, aber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV grundsätzlich eingehalten. Aufgrund des ausschließlichen gebietsinduzierten und langsamen Verkehres werden in der Gesamtabwägung die höheren Anforderungen für die Belüftung für diese Bereiche als unverhältnismäßig angesehen und entsprechend nicht gefordert. Die Situation ist im Bereich der Muggenhofer Straße wesentlich differenzierter, da hier Tempo 30 zulässig ist und wesentlicher Durchgangs- und gebietsexterner Verkehr gegeben ist.
Auch ohne die höheren Anforderungen an die Belüftung sind im Gebietsinneren entlang der verkehrsberuhigten Bereiche insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Außenwohnbereiche

Auch Außenwohnbereiche (AWB) von Gebäuden (Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien) sind vor übermäßigem Lärm zu schützen, so dass deren Nutzung auch zum Zwecke der Erholung möglich ist. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb zu schützen. Die Schutzbedürftigkeit ist auf den Tageszeitraum beschränkt und grundsätzlich können Balkone und Loggien durch passive Schallschutzvorkehrungen (wie z.B. (verschiebbare) Balkonverglasungen) geschützt werden.
Grundsätzlich ist erstmal die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Hier liegt der Orientierungswert für ein urbanes Gebiet bei 60 dB(A). Entlang des verkehrsberuhigten Bereiches 1 liegen Überschreitungen des Orientierungswertes für MU-Teilgebiete mit zulässiger Wohnnutzung von 1 bis 2 dB vor. 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, wird vorliegend abgewogen und festgelegt, dass für AWB sicherzustellen ist, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten werden soll.

Dieser Beurteilungspegel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Tagzeitraum in allen MU-Teilgebieten, außer dem Teilgebiet MU 10, eingehalten. Entsprechend sind entlang der im Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ dargestellten Fassadenbereiche im MU 10 Schallschutzvorkehrungen für AWB vorzusehen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 1. der Satzung). Das urbane Gebiet gliedert sich dabei in die Teilbaugebiete (Gebiete) MU 1 bis MU 5, MU 6.1, MU 6.2 sowie MU 7 bis MU 10. Die Unterteilung erfolgt aufgrund der vertikalen und horizontalen Gliederung, um blockbezogen eine Feinjustierung des städtebaulichen Konzepts vornehmen zu können. In Summe handelt es sich um ein urbanes Gebiet, in dem alle gebietstypischen Nutzungen verortet sind.

Der Gebietstyp des urbanen Gebietes wurde für das Plangebiet vorgesehen, da auf diese Weise die angestrebte hohe bauliche Dichte mit dem damit verbundenen urbanen Leben und der Vielfalt der Nutzungen nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege erreicht werden kann. Genau dieses Ziel verfolgt der für das Plangebiet erarbeitete städtebauliche Rahmenplan. Demnach soll eine wesentliche Eigenart des neuen Quartiers eine breit gefächerte Nutzungsmischung zur Schaffung eines belebten, urbanen Quartiers sein. Als übergeordnetes Leitbild wird das Leitbild einer nachhaltigen Stadt verfolgt und umgesetzt. 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/Hochschule, Kultur und Erholung räumlich eng beieinanderliegen. Für diesen Nutzungsmix eignet sich das ehemalig gewerblich genutzte Areal in integrierter Lage am öffentlichen Grünraum mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Geh- und Radwegeverbindungen besonders.

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 Quantität, ist das charakteristische Merkmal des urbanen Gebiets und muss daher gewahrt bleiben.

Das städtebauliche Konzept für das AEG-Nordareal sieht insgesamt eine breite Nutzungsmischung vor, deren jeweilige Nutzungsarten sich später auch flexibel im Gebiet verteilen und entwickeln können und sollen. Durch die natürlichen Rahmenbedingungen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld und zum Teil auch im Gebiet ergeben sich städtebaulich verschiedene Gliederungsmöglichkeiten für das urbane Gebiet.
Die Gebiete entlang der Grün- und Freiräume (in Richtung Westen, Norden und Osten) MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 werden voraussichtlich mit einem Schwerpunkt im Bereich Wohnen entwickelt, da hier die ruhigsten und auch attraktivsten Bereiche für Wohnen gegeben sind.
Größere gewerbliche Nutzungen oder auch eine größere Einzelhandelsnutzung sollen primär im Süden entlang der Muggenhofer Straße oder in Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (Gebiete MU 6.2 und MU 7) zugelassen werden. Entsprechend wurde die horizontale Gliederung der Art der Nutzung für diese Teilbaugebiete auch vorgesehen. In den Gebieten MU 6.2 und MU 7 ist Wohnnutzung vollständig ausgeschlossen (horizontale Gliederung der Nutzungen). Hierdurch soll ein Mindestanteil an Nicht-Wohnen im Plangebiet gesichert und weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Gliederung, auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen, erreicht werden.

Aus Lärmsicht ist die angestrebte Nutzungsgliederung ebenfalls sinnvoll, da im Bereich der Muggenhofer Straße die höchsten Verkehrslärmemissionen vorliegen. Entsprechend sind hier Nicht-Wohnnutzungen ohne sensible Schlafräume besonders sinnvoll.

Die Teilgebiete MU 6.1 und 6.2 wurden zwischenzeitlich durch den Freistaat Bayern erworben. Für diese Teilgebiete soll - ebenso wie im MU 7 bereits realisiert - eine Hochschulnutzung vorgesehen werden. Südlich an das MU 7 sowie westlich an die Teilgebiete MU 6.1 und MU 6.2 grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet mit Büronutzung an. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzungsverhältnisse (aktuell ausschließlich Büronutzungen) ist der Trennungsgrundsatz im Bereich des faktischen Gewerbegebietes und des im Umfeld neu entstehenden urbanen Gebietes (v.a. bezogen auf die Teilbaugebiete MU 6 und MU 7) gewahrt und es liegt kein Immissionskonflikt vor. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung im Bereich des Gewerbegebietes erfolgen, wäre eine Rücksichtnahme durch die neue Nutzung auf den dann vorhandenen Bestand erforderlich.
Im Teilgebiet MU 10 soll eine Kindertagesstätte in integrierter Bauweise mit Wohnungsbau umgesetzt werden. Um diese Umsetzung zu sichern, erfolgt für dieses Teilgebiet eine vertikale Gliederung, wonach im Erdgeschoss ausschließlich eine Kindertagesstätte zulässig ist. Die weitere Sicherung und Umsetzung zur Realisierung der Kindertagesstätte erfolgt darüber hinaus über Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Einzelhandel, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe

Bei der verkehrlichen Erschließung des Gebietes wurde auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans besonderer Wert auf eine wesentliche Reduktion des MIV gelegt. Erreicht wird das insbesondere durch angepasste Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen mit überwiegenden Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) sowie der Unterbindung einer Durchfahrbarkeit des Gebietes an sich. Dieses verkehrliche Ziel wird städtebaulich auch durch die festgesetzte Nutzungsgliederung gestärkt und gefördert. So wurden insbesondere Nutzungen mit hoher Frequenz und höherem Verkehrsaufkommen in verschiedenen Gebieten ausgeschlossen. Dazu zählen hier Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Verkaufsfläche von mehr als 400 m² und Tankstellen. Insbesondere der Ausschluss für die nördlich gelegenen Gebiete (MU 3, MU 4 und MU 5) ist hier von zentraler Bedeutung, da hier eine Erschließung durch das gesamte Gebiet und somit zu Lasten des gesamten Quartieres gehen würde.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden nur in den Gebieten MU 5 und MU 6.1 zugelassen. Für diese Gebiete wird hinsichtlich städtebaulicher Positionierung und verkehrlicher Erreichbarkeit die beste Eignung für diese Nutzung gesehen und entsprechend erfolgte der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in allen anderen Teilbaugebieten des urbanen Gebietes.

Die Entwicklung eines gebietsversorgenden Einzelhandels im Plangebiet entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Zentren- bzw. Nahversorgungsstandort eingestuft. Grundsätzlich kann der Planbereich als sonstiger integrierter Standort angesehen werden. Um negativen Auswirkungen für den Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebiets vorzubeugen und dem bestehenden im Umfeld vorhandenen Einzelhandel Rechnung zu tragen, werden für den Planbereich hierfür Festsetzungen getroffen. Der Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung empfiehlt für einen sonstigen integrierten Standort eine Beurteilung des Einzelfalls.
Grundsätzlich ist eine umfassende und großflächige Einzelhandelsnutzung nicht vorrangiges Ziel für das Gebiet. Ausgeschlossen werden kleinflächige Einzelhandelskonstellationen zur wohnortnahen Versorgung des Gebiets jedoch nicht. Diese könnten die qualitative Versorgungsstruktur im Gebiet und Umfeld auch maßgeblich verbessern. Entsprechend sind Einzelhandelsnutzungen bis 400 m² im Sinne gebietsversorgender Läden sowie zum Erreichen einer gemischten und aktiven Nutzung im Quartier in allen Gebieten grundsätzlich zulässig.

Darüber hinaus sind im Gebiet MU 6.2 Einzelhandelsnutzungen in einer Größe mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt soll hierdurch vorrangig die Versorgung der direkt angrenzenden und im Gebiet befindlichen Nutzungen erreicht werden. Dafür eignet sich das MU 6.2 in besonderer Weise, da hier eine gute Anbindung, ohne maßgebliche verkehrliche Belastung des sonstigen Plangebietes, möglich ist.
Großflächige Einzelhandelskonstellationen sind auch aufgrund der angestrebten und festgesetzten Baustruktur grundsätzlich nicht möglich und städtebaulich nicht gewollt. Ebenfalls wären derartige Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Mehrverkehr verbunden, welche mit den städtebaulichen Zielen eines verkehrsreduzierten Quartiers nicht vereinbar sind.

Für das Gebiet MU 6.2 wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Tab. 6 des Nürnberger Einzelhandelskonzepts zulässig sind. Demzufolge werden sonstige zentrenrelevante (d.h. nicht nahversorgungsrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, da es sich bei dem Plangebiet weder um ein Zentrum noch um einen etablierten nicht integrierten (Sonder-)Standort handelt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass sich im Gebiet keine Betriebe ansiedeln, die auf Grund ihrer Nutzungsart und ebenfalls dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen Probleme für die hier geplanten Wohnnutzungen verursachen sowie mit ihrem Flächenbedarf die angestrebte städtebauliche Verdichtung verhindern.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten

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“). Dieser 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 (vgl. § Nr. 2 Nr. 1.3. sowie Nr. 1.7. der Satzung).

Anlagen zur Fremdwerbung

Um eine ungeordnete Entwicklung von Werbeanlagen im Quartier zu vermeiden, sind nur Anlagen am Ort der Leistung zulässig (vgl. § 2 Nr. 1.3., Nr. 1.7. sowie Nr. 1.9 der Satzung). Fremdwerbung ist damit unzulässig. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbilds führen. Dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Gestaltungsleitfaden für das Areal liegt das Ziel zu Grunde ein Erscheinungsbild zu schaffen, welches die traditionelle Architektur Nürnbergs mit der modernistischen Funktionalität vereint. Dies soll durch ein Zusammenspiel von Dichte/Diversität, Dachlandschaft und dem Erdgeschoss erreicht werden. Insgesamt soll hierdurch eine hohe Wohn- und Lebensqualität umgesetzt werden. Hier gilt es im direkten Umfeld der Wohnbebauung eine Abwertung des Straßenraums und auch des Quartiers an sich zu vermeiden und entsprechend wird der explizite Ausschluss von Werbeanlagen städtebaulich gerechtfertigt. Rechtgrundlage bilden hier § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die exponierte Lage des Gebietes an einer U-Bahn-Haltestelle, die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur und die Beeinträchtigung der Wohnruhe zu nennen.

Insgesamt sieht der Bebauungsplan Nr. 4543 A eine breite Nutzungsmischung im Sinne eines urbanen Gebiets vor. Zentral im Vordergrund steht die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Arbeiten, Wohnen, Bildung/Hochschule, Einkaufen und Freizeit.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Gebieten des urbanen Gebiets grundsätzlich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß festgesetzt. Im Kapitel I.4.1 sind die Maßzahlen für die einzelnen Gebiete detailliert dargelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gebiet MU 6.2 soll für die Möglichkeit zur Umsetzung einer flächigen EG-Nutzung (eventuell Einzelhandel) eine durchgehende Bebauung zulässig sein. Entsprechend ist in diesem Gebiet eine vollflächige Überbauung (GRZ 1,0) erforderlich. In den Gebieten MU 6.1 und MU 7 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, in diesen Gebieten soll vorwiegend gewerbliche Nutzungen oder Hochschulnutzungen vorgesehen werden. Entsprechend wurde hier auch die obere Grenze des Orientierungswertes für urbane Gebiete nach BauNVO vorgesehen. In den restlichen Gebieten wurde eine GRZ von 0,6 vorgesehen, da diese mit der hier vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung ausreichend vereinbar ist.

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen ist im Plangebiet ausschließlich (verbindlich) in unterirdischer Weise vorgesehen, Ausnahmen bilden im Gebiet MU 7 (Hochschulnutzung) die an der Brucknerstraße situierten barrierefreien Stellplätze. Dadurch soll städtebaulich das Ziel nach möglichst wenig versiegelter oberirdischer Flächen erreicht werden. Im Gegenzug kann dann ein größerer Freiflächenanteil, welcher positive Effekte für die Erholungsfunktion und auch für Luft sowie Klima besitzt, erreicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Dichte im Gebiet ist zur Unterbringung der Stellplätze eine großflächige Unterbauung der einzelnen Baugebiete erforderlich. Hierzu wurden textliche Festsetzungen (vgl. § 2 Nr. 2.2 bis 2.3 der Satzung) getroffen, nach welcher durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige GRZ überschritten werden darf. Dabei stellen sich die unterschiedlichen Gebiete des urbanen Gebiets recht heterogen dar und somit ist hier eine differenzierte Festsetzung erforderlich. In den meisten Gebieten ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 erforderlich. Entsprechend sind dann in diesen Gebieten mindestens 10 % des Grundstücks von jeglicher Unter- bzw. Überbauung freizuhalten (vgl. § 2 Nr. 2.2 der Satzung). In den Gebieten MU 9 und MU 10 ist keine von der BauNVO (vgl. § 19 Abs. 3 BauNVO) abweichende Regelung im Bebauungsplan erforderlich. Hier ist somit eine Überschreitung bis 0,8 zulässig und dementsprechend sind mindestens 20 % des Grundstücks von jeglicher Unter- bzw. Überbauung freizuhalten. Bei den Gebieten MU 4 und MU 6.2 sind verschiedene planerische und städtebauliche Besonderheiten gegeben, wodurch eine Überschreitung der GRZ durch Unterbauung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist (vgl. § 2 Nr. 2.3 der Satzung). Dies entspricht somit einer vollständigen unterirdischen Bebauung. Die Baufläche des Gebiets MU 4 wurde auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Größe reduziert. Die dazugehörigen Freiflächen wurden als private Grünflächen festgesetzt. Zum Erhalt der nördlich angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen wurde das Baugrundstück gegenüber dem Rahmenplan zurückgenommen und die geplante Bebauung abgerückt. Dies führt in Kombination mit der vorgesehenen Dichte dazu, dass die erforderlichen Keller- und Stellplatzflächen im Untergeschoss eine vollständige Unterbauung des Baufeldes erforderlich machen können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten GFZ-Werte liegen zwischen 1,2 und 3,9. Im Mittel über das gesamte urbane Gebiet betrachtet, ergibt sich eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 2,4. Mit diesem Mittelwert liegt das urbane Gebiet deutlich unter dem Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO. Nur im Gebiet MU 6.2 liegt der Wert singulär betrachtet mit 3,9 über dem Orientierungswert. Dies ergibt sich hier insbesondere durch das städtebauliche Ziel, den gewerblichen Schwerpunkt und/oder Hochschulschwerpunkt des Gebiets an diesem Standort im Quartier zu bündeln. Entsprechend ist hier eine höhere Dichte erforderlich, um diese Nutzungen ermöglichen zu können.

Zur Stärkung des Umweltverbundes sowie zur Sicherung der Barrierefreiheit sollen Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen sowie Kinderwägen als auch Gemeinschaftsräume (welche beispielsweise der Förderung der Nachbarschaften dienen) in erheblichem Anteil in den Erdgeschossflächen vorgesehen werden. Um hierfür einen deutlichen Anreiz zu schaffen, wurde eine sog. Bonusregelung aufgenommen, nach welcher die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Fläche dieser Räume überschritten werden darf. Als Fläche ist dabei die Grundfläche dieser Räume im Sinne der DIN 277 heranzuziehen (vgl. § 2 Nr. 2.5. der Satzung).

Höhenentwicklung

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 gezielt und verbindlich umzusetzen. So liegen hier die Ziele im Wesentlichen darin einen gemischten und lebendigen neuen Stadtteil zu entwickeln. Dies soll insbesondere durch Regelungen zu den zulässigen Gebäudehöhen erfolgen. Die Gebäudehöhen werden dabei in den Baugebieten durch die Regelungen zu den Vollgeschossen vorgesehen. Insgesamt werden dabei unterschiedliche Gebäudehöhen, in zwei Teilbaugebieten auch differenzierte Regelung zu Vollgeschossen, zwingend vorgegeben, so dass eine bauliche Vielfalt und städtebauliche Attraktivität durch verspringende bzw. zwingende Gebäudehöhen entstehen. In der Regel sind im urbanen Gebiet hinsichtlich der Vollgeschosse Höchstmaße vorgegeben. Diese liegen überwiegend im Bereich von vier und sechs Geschossen. In Teilbereichen wurden auch bis zu sieben Geschosse zugelassen. Diese städtebaulichen Hochpunkte ergeben sich ebenfalls aus dem Rahmenplan, in welchem entweder zur Schaffung von städtebaulichen Dominanten bestimmte Hochpunkte oder aus Gründen einer optimalen Belichtung und Grundrissorientierung vorgesehen wurden. So staffelt sich die Höhe der Gebäude insbesondere im Gebiet MU 3 in Richtung Pegnitz nach oben, so dass hier eine möglichst geringe Verschattung im Innenhof gegeben ist und wiederum viele Geschosse eine gute Lage und Belichtung erhalten.

Die GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus städtebaulichen Gründen derart festgesetzt, dass eine durchgehende und umfassende maximale Ausnutzung der Vollgeschosszahlen je Baufeld grundsätzlich nicht möglich ist. Somit ist eine Abstufung, Staffelung und Versprung von Höhen grundsätzlich in jedem Baufeld vorzusehen. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel des Rahmenplans, wonach eine lebendige Architektur erreicht werden soll.

Das Planungskonzept und die angestrebte Baustruktur sind in den Kapiteln I.4.1 und I.4.2 ausführlich dargelegt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg gemäß § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 LuftVG ist ggf. eine luftrechtliche Zustimmung im Planungsbereich erforderlich, wenn Anlagen eine gewisse Höhe überschreiten. Entsprechend wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung nach § 18a LuftVG erforderlich.

Entlang des zentralen öffentlichen Grünzugs und des Quartiersplatzes sollen die Erdgeschosszonen flexibel nutzbar gemacht werden und insbesondere auch attraktiv und baulich machbar für Nicht-Wohnen-Nutzungen sein. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die realisierbare lichte Höhe im Erdgeschoss. Wenn diese zu niedrig ist, dann ist bspw. eine Wohnnutzung noch möglich, aber andere Nutzungen nicht unterzubringen. Zur Wahrung der Flexibilität hinsichtlich der Nutzbarkeit wurde in den wichtigsten EG-Zonen der hier angrenzenden Teilbaugebiete eine zu realisierende lichte Höhe von mindestens 3,75 m festgesetzt. Die EG-Bereiche, welche hierunter fallen, wurden im Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ dargestellt. Im städtebaulichen Rahmenplan sind gerade diese Bereiche entlang des

attraktiven öffentlichen Raums als besonders wichtig definiert und hier sollen nach Möglichkeit so genannte Gewerberandzonen, insbesondere zur Belebung des öffentlichen Raums, entwickelt werden. Einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen dieses Zieles soll die festgesetzte lichte Höhe leisten (vgl. § 2 Nr. 2.4. der Satzung).

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Aus städtebaulichen Gründen definiert der städtebauliche Rahmenplan verschiedene Bereiche, für welche Baulinien zur Schaffung von Raumkanten erforderlich ist. Der Rahmenplan sieht innerhalb der verschiedenen Gebiete Öffnungen in den Blöcken aus städtebaulichen Gründen vor, diese wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend über die Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Generell wurden die Bauräume in einer Tiefe von 16 m vorgesehen, so dass ausreichende Flexibilität im Bauvollzug besteht und der Hochbauplanung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten (beispielsweise Vor- und Rücksprünge der Gebäude etc.) obliegen.
Durch die Festsetzung von Baulinien in den Teilgebieten MU 5, MU 6.1, MU 6.2 sowie MU 7 soll der Eingangsbereich in das Gebiet von Süden sowie der öffentliche Raum rundum den Quartiersplatz und im Übergangsbereich in die öffentliche Grünfläche definiert sowie gefasst werden. Hierdurch können die städtebaulichen Ziele des städtebaulichen Rahmenplans umfassend berücksichtigt, umgesetzt und gesichert werden

Weiterführend zeichnet sich das städtebauliche Konzept durch verschiedene städtebaulich relevante und raumwirkende Vor- und Rücksprünge sowie Höhenversprünge aus. Auch diese wurden durch Versprünge von Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Geschosszahlen vorgesehen.

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Vordächer von Hauseingängen 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. Dabei dürfen diese Vordächer nicht über öffentliche Flächen ragen. Durch diese Festsetzung soll eine übermäßige Überbauung von Flächen durch Dächer und den hieraus ergebenden städtebaulichen und gestalterisch negativen Auswirkungen verhindert werden. (vgl. § 2 Nr. 3.1 der Satzung)

Durch Balkone und Terrassen ist ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig. So dürfen diese um bis zu 2,50 m auskragen und diese Linien überschreiten. Bei Nutzung dieser Überschreitung sind jedoch die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung einzuhalten und ist eine Überkragung der öffentlichen Fläche nicht zulässig - soweit die Balkone und Terrassen nicht untergeordnete Vorbauten i. S. d. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO bzw. nicht abstandsflächenpflichtig sind. Die Baufenster wurden bewusst sehr eng durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gefasst. Hierdurch soll sowohl die Lage als auch die maximale Tiefe der Gebäude begrenzt werden. Weiterhin sollen aber auch attraktive Freiflächen in Form von Balkonen und Terrassen realisiert werden können. Entsprechend wurde die Überschreitungsregelung der Baugrenzen und Baulinien aufgenommen (vgl. § 2 Nr. 3.2 der Satzung).

Die Gebiete MU 4, MU 5 und MU 10 sind sehr eng gefasst und weisen in weiten Teilen keine Vorfläche zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf. Um auch in diesen Bereichen attraktive Wohnungen mit Außenbereichen in den oberen Stockwerken realisieren zu können, wurde eine von § 2 Nr. 4.2 abweichende Festsetzung vorgesehen. Nach dieser dürfen Baugrenze bzw. Baulinie um bis zu 2,0 m überschreiten und dabei auch öffentliche Flächen überkragen. Dabei muss mindestens eine lichte Höhe von 3,5 m gegeben sein. (vgl. § 2 Nr. 3.3 der Satzung).

Generell soll im urbanen Gebiet ein Anreiz zur Realisierung attraktiver und gut nutzbarer EG-Bereiche geschaffen werden. Hierzu wurde insbesondere eine Regelung im Bebauungsplan

vorgesehen, wonach im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m von festgesetzten Baulinien zurückgesprungen werden kann. Dies betrifft insbesondere das Gebiet MU 5, welches direkt an den öffentlichen Quartiersplatz angrenzt. Mit dieser Regelung ist es dann möglich hier attraktive und überdachte sowie architektonisch ansprechende Außenbereiche für gastronomische Nutzungen zu realisieren. (vgl. § 2 Nr. 3.4)

Zur Förderung von regenerativen Energieformen wurde mit der Festsetzung Nr. 3.5 eine Regelung aufgenommen, wonach die Baugrenze durch Photovoltaikanlagen an der Fassade ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 0,3 m überschritten werden darf. Durch diese Regelung kann der Bauraum nach außen vollständig ausgenutzt werden und trotzdem wäre eine Realisierung von PV-Anlagen an der Fassade möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Plangebiet unterirdisch in Form von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nr. 3.6. der Satzung). Dieses sollen grundsätzlich in den gesamten Teilbaugebieten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig sein. Begrenzend ist dabei lediglich die maximal zulässige Grundfläche (vgl. § 2 Nr. 2.2 und 2.3 der Satzung). Insgesamt ist hierdurch eine flexible Hoch- und Tiefbauplanung je Teilgebiet möglich, da insbesondere in Folge der komplexen Themenstellung (u.a. sanierte Deponie mit Abdichtung, etc.) des Gesamtgebietes eine gewisse Flexibilität in der späteren Detailplanung erforderlich ist.

I.5.4. BAUWEISE

In den Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6.1, MU 6.2 und MU 8 gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) sind Gebäude nahezu ohne Zwischenräume zu errichten. Ausnahmen bilden hier die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldlücken. An die 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 Abstandflächen (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 (vgl. § 2 Nr. 4 der Satzung).
In den restlichen Gebieten MU 7, MU 9 und MU 10 gilt eine gewöhnliche offene Bauweise.

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 drei Meter. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach (vgl. § 2 Nr. 5.1. der Satzung).

Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg und den hiernach erforderlichen 0,4 H gibt es vier Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an welchen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie aufgrund der bestehenden Situation vor Ort eine Reduktion der Abstandsflächen von 0,4 H auf 0,2 H, jedoch mindestens 3 m, erforderlich ist (vgl. § 2 Nr. 5.2. der Satzung).

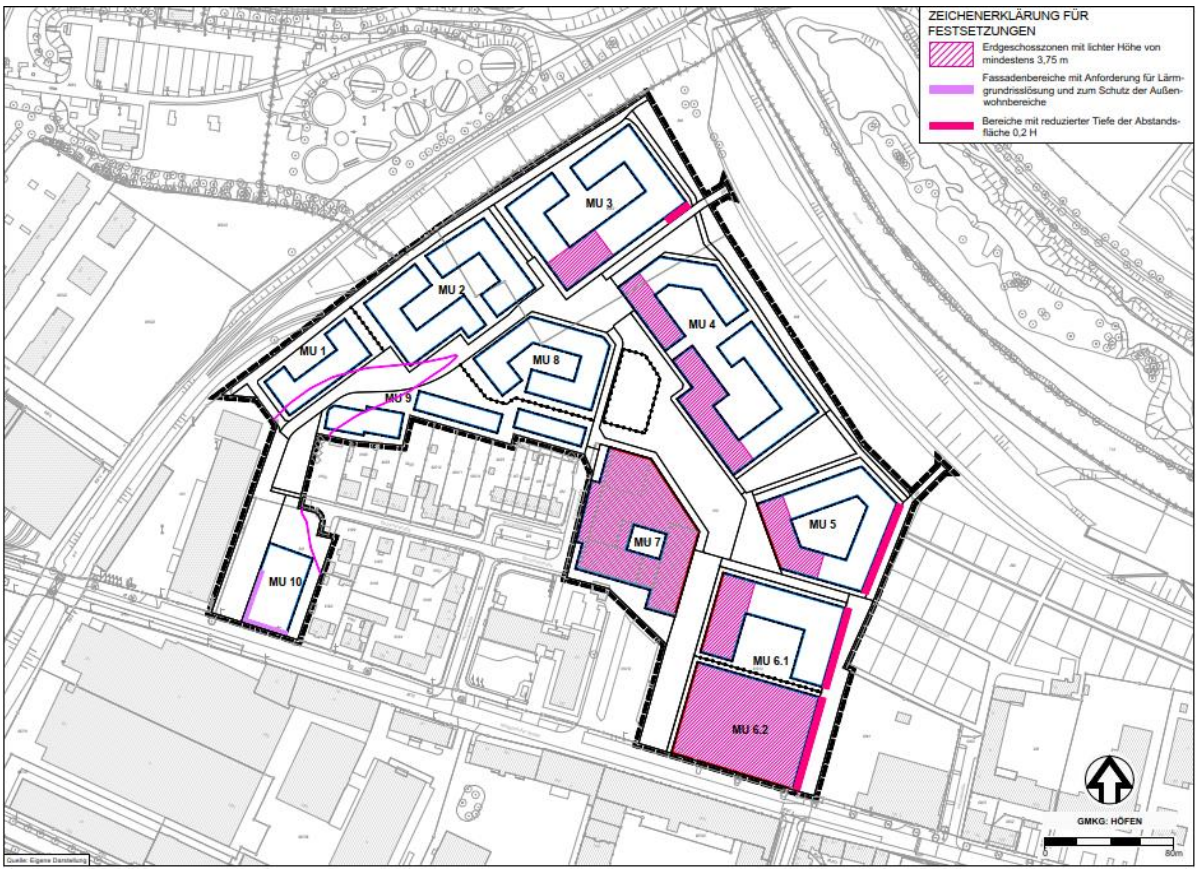


Abb.: Beiplan zum Bebauungsplan 4543 A – u.a. mit Regelungen zu Abstandsflächen
Quelle: Bebauungsplan 4543 A, Stadt Nürnberg

Die Bereiche mit den Reduktionen sind im Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ des Bebauungsplans ersichtlich. Folgende Reduktionen sind hier im Einzelnen vorgesehen und erforderlich:

- Vor der Außenwand im Nordosten des Gebietes MU 3 in Richtung Gebiet MU 4:
  In diesem Bereich ist die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,4 H bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich, wenn die umsetzbaren und festgesetzten VII-Vollgeschosse realisiert werden. Östlich an die Verkehrsfläche und gegenüber der erforderlichen Außenwand ist eine private Grünfläche vorgesehen und östlich fortführend liegt dann das Gebiet MU 4. Da aufgrund dieser Flächenaufteilung keine direkte Bebauung gegenüber dieser Außenwand erfolgen kann und hier lediglich eine Grünfläche direkt gegenüber vorgesehen ist, ist die Reduktion der Abstandsfläche auf Abstandsfläche von 0,2 H , bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche, als städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbar zu bewerten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben und ebenfalls führt die Reduktion zu keiner Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung von Gebäuden.

  In der nachfolgenden Abbildung wurde die Abstandsflächensituation für den reduzierten Bereich zwischen MU 3 und MU 4 skizziert. Generell wurden für den betreffenden Bereich des MU 3 verschiedene Baumöglichkeiten (mit Flachdach sowie flachem oder steilem Satteldach), unter Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosszahl, betrachtet. In der Skizze wurde zur Verdeutlichung der Situation nun eine Abstandsfläche von 11 m (bei 0,4 H) für MU 3 und bei MU 4 von 7 m (bei 0,4 H) dargestellt. Der Darstellung ist zu entnehmen, dass aufgrund der reduzierten Abstandsflächen im betroffenen Bereich – wie oben geschildert – keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

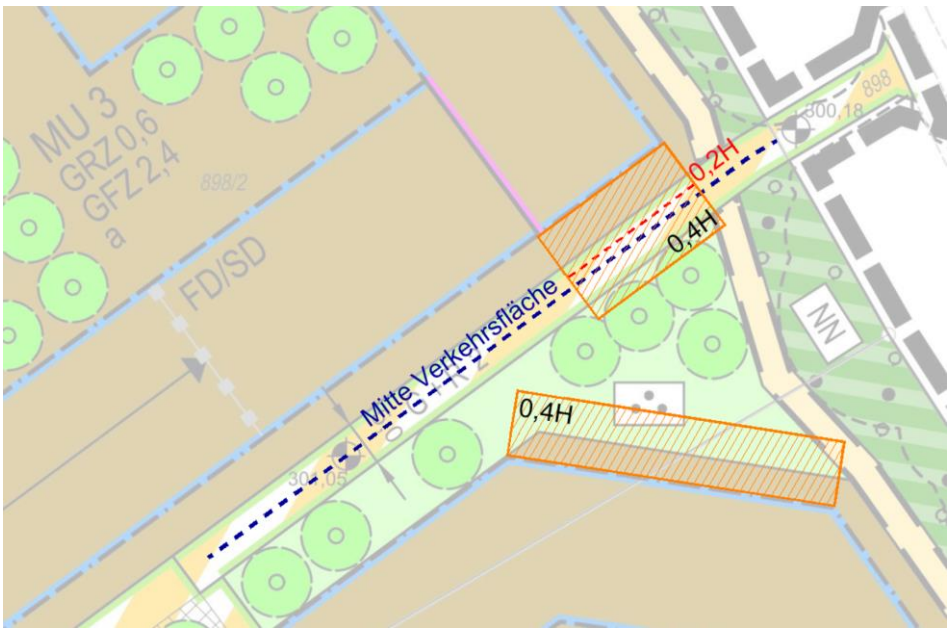


Abb.: Betrachtung Abstandsflächensituation zwischen MU 3 und MU 4
Quelle: Eigene Darstellung, 2025

- Für die Gebiete MU 5, MU 6.1 und MU 6.2 nach Osten:
  In Richtung der bestehenden Kleingärten sowie der bestehenden Schule ist ebenfalls eine Reduktion der Abstandsflächen vorgesehen. In diesem Bereich wird zwischen der Grundstücksgrenze in Richtung der bestehenden Kleingärten / Schule eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit einer Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen. Mit der zulässigen Geschossigkeit ist die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,4 H bis zur Mitte der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht umsetzbar.
  Im Bereich MU 5 soll ein weiteres Abrücken aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen, da dann die öffentliche Grünfläche in der Gebietsmitte, der öffentliche Quartiersplatz und/oder das Gebiet MU 5 reduziert werden müssten. Dabei soll der öffentliche Freiraum im Gebietsinneren aber zur Sicherung einer bestmöglichen Qualität maximal groß gehalten werden. Weiterhin ist die geplante Bebauung im Gebiet MU 5 bereits recht eng und ein weiteres Zusammenrücken würde den möglichen Innenhof des Gebiets MU 5 weiter reduzieren und die Freiraumqualität erheblich verschlechtern.
  Weiterhin soll entlang der kompletten Nord-Süd-Achse die öffentliche Verkehrsfläche hier auf das erforderliche Maß reduziert werden.
  Eine Reduktion der Abstandsflächen nach Osten in Richtung der Grünfläche (gesicherte Kleingartenanlage) durch die Gebiete MU 5 und MU 6.1 und in Richtung des Schulgrundstücks (im Bereich MU 6.2) ist hier bauordnungsrechtlich und städtebaulich vertretbar, da auf diesen angrenzenden Grundstücken keine entsprechende Bebauung vorhanden oder zulässig ist, welche eine Überlagerung der Abstandsflächen mit der im Gebiet MU 5 geplanten Bebauung erreichen könnte. Auf der Fläche des Schulgrundstücks grenzt direkt eine Freisportfläche an und eine Überlagerung mit Abstandsflächen der Turnhalle ist nicht gegeben. Weiterhin führt die im Gebiet MU 5 geplante Bebauung, aufgrund der dazwischenliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu keiner relevanten Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben und ebenfalls führt die Reduktion zu keiner Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung von Gebäuden.

  Insgesamt ist die vorgesehene Reduktion der Abstandsflächen auf 0,2 H verträglich, da dadurch keine Beeinträchtigungen von nachbarschützenden Belangen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere der Fall, da auf den angrenzenden Grundstücken keine entsprechende Bebauung vorhanden oder zulässig ist, durch welche eine Überlagerung der Abstandsflächen mit der geplanten Bebauung erreicht werden könnte.

In der nachfolgenden Abbildung wurde die Abstandsflächensituation für die reduzierten Bereiche östlich MU 5, MU 6.1 und MU 6.2 skizziert. Hier wurden für MU 5 verschiedene Baumöglichkeiten (mit Flachdach sowie flachem oder steilem Satteldach), unter Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosszahl, durchgespielt. Für MU 6.1 und MU 6.2 wurde zur Illustration der Situation exemplarisch die maximal zulässige Geschossigkeit mit einer Geschosshöhe von 3,5 m und Flachdach angesetzt. Entsprechend ist in der Skizze für MU 5 eine Abstandsfläche von 7 m (bei 0,4 H), für MU 6.1 von 8,4 m und für MU 6.2 von 8,4 m bzw. 10,0 m (bei 0,4 H) berücksichtigt.

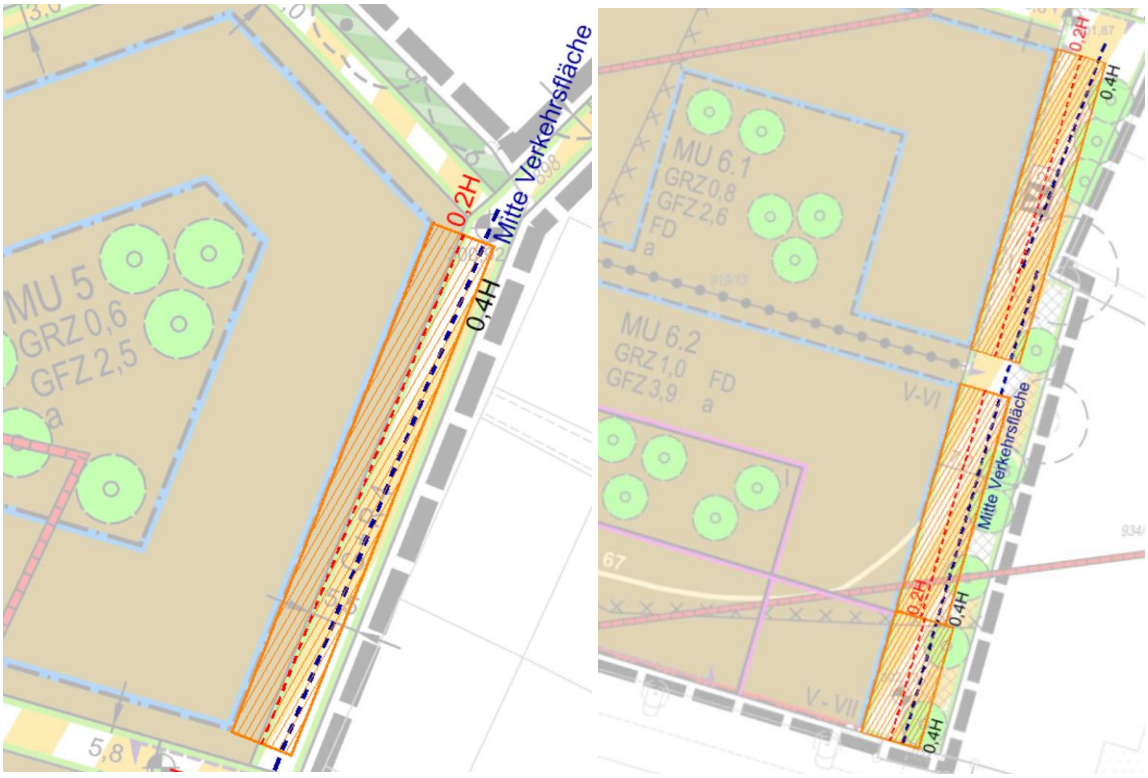


Abb.: Betrachtung Abstandsflächensituation östlich MU 5, MU 6.1 und MU 6.2
Quelle: Eigene Darstellung, 2025

Die angeführten abweichenden Abstandsflächentiefen können vorgesehen werden, wenn an den betreffenden Fassaden keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen vorhanden sind oder die Mindestanforderungen für die Belichtung eingehalten werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass geordnete Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Reduzierungsmöglichkeit, weiterhin gegeben sind. Aufenthaltsräume sind dabei Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Dazu gehören Wohn- und Schlafräume, Arbeits- und Büroräume sowie Verkaufs- und Versammlungsräume. Entsprechend der Festsetzung ist es möglich im Zuge der Baugenehmigung dann für den Einzelfall nachzuweisen, dass die Mindestanforderungen an die Belichtung und Belüftung erfüllt werden.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Die Bebauung und sonstige Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll grundsätzlich zugunsten der Freiraumqualität auf ein Minimum reduziert werden. Weiterhin sind bestimmte Arten von Nebenanlagen als städtebaulich weniger attraktiv im Kontext eines qualitativ hochwertigen Freiraums zu bewerten. Entsprechend wurden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Nebenanlagen auf wenige zulässige Anlagen beschränkt (vgl. § 2 Nr. 6.1. der Satzung). Dabei werden insbesondere Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen, welche für Spiel, Freizeit und Erholung erforderlich sind. Diese Nutzungen sollen primär den Innenhof prägen und somit ist hier die Errichtung entsprechender Anlagen essentiell. Darüber hinaus sollen auch zur Stärkung des Umweltverbundes Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Innenhof möglich sein. Hierdurch wird die Bereitschaft zur

Nutzung entsprechender Verkehrsmittel erhöht, da eine praktikable und alltagstaugliche Nutzung bzw. Abstellbarkeit erleichtert wird.
Auch für verschiedene technische Einrichtungen können Anlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen erforderlich sein. Dies umfasst in erster Linie Erschließungen, welche für die Nutzbarkeit der Innenhöfe erforderlich sind (bspw. Treppen, Zuwegungen, Rampen), da ohne diese die zuvor angeführten Anlagen und Einrichtungen nicht nutzbar sind. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der Baufelder sind, je nach Bebauungs- und Nutzungskonzept, Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag erforderlich. Hierbei handelt es sich dann um Flächen, welche nur temporär an den Abholtagen genutzt werden. Dauerhaft sind hier keine Müllbehältnisse verortet. Auch Einrichtungen und Anlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die erforderlichen Stellplätze werden im gesamten Plangebiet unterirdisch in Tiefgaragen vorgesehen. Entsprechend können auch Entlüftungen für diese Tiefgaragen erforderlich werden. Auch diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die maximal zulässige Überbaubarkeit der Baufelder durch Nebenanlagen ergibt sich durch die zulässige und festgesetzte GRZ unter Berücksichtigung der maximalen Überschreitbarkeit nach BauNVO.

Weiterhin sind Einrichtungen für Müll- und Wertstoffentsorgung grundsätzlich eingangsnah in die Erd- oder Untergeschosse zu integrieren. Die eingangsnahe Lage soll eine für die Bewohner optimierte Lage dieser Räumlichkeiten und somit eine bessere Nutzbarkeit gewährleisten. Ebenfalls wird die vordringliche Integration in das Gebäude aus städtebaulichen Gründen vorgesehen, da derartige Einrichtungen im Freibereich städtebaulich wenig attraktiv und somit negativ für das Orts- und Landschaftsbild sind (vgl. § 2 Nr. 6.2 der Satzung).

Trafostationen sind im gesamten Plangebiet nur in den hierfür als „Flächen für Versorgungsanlagen“ festgesetzten Flächen bzw. gebäudeintegriert zulässig. Hierdurch soll insbesondere das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden, da diese Flächen erfahrungsgemäß wenig ansprechend in Form und Gestaltung sind (vgl. § 2 Nr. 6.3 der Satzung).

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

Das genaue Verkehrskonzept, welches die Grundlage für die zeichnerischen Festsetzungen zu Verkehrsflächen bildet, ist im Kapitel I.4.3 detailliert erläutert.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Dabei wurden hier vier Teilbereiche des verkehrsberuhigten Bereiches unterschieden. Dies soll eine bessere Beschreibbarkeit verschiedener Bereiche möglich machen. Der verkehrsberuhigte Bereich wurde für den Großteil des Plangebietes gewählt, da hierdurch ein wesentlicher Kernpunkt des städtebaulichen Rahmenplanes umgesetzt werden soll, wonach im Gebiet ein Mischverkehr mit einer gleichwertigen Situation aller Verkehrsteilnehmenden auf einer Fläche vorgesehen werden soll. Auf diese Weise soll das Aufkommen und die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs reduziert und Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fahrrad, zu Fuß) maßgeblich gestärkt werden.

Neben den verkehrsberuhigten Bereichen wurden die geplanten Geh- und Radwegeverbindungen ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Gehweg“, „Radweg“ oder „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Auch der Quartiersplatz wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der westliche Zufahrtsbereich „Planstraße A“ wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser Bereiche nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll.

Die Wegeverbindung nordöstlich der Teilgebiete MU 3 und MU 4 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer wassergebundenen Wegedecke für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh und Radweg 1“ erfolgt primär aus entwässerungstechnischen Gründen. Zum Schutz der bestehenden (und abschnittsweise bereits im Zuge der Planung umverlegten) Gashochdruck- und Wasserversorgungsleitungen unter dem G+R 1 ist dieser Bereich nicht Bestandteil der Deponiesanierung und bleibt somit unsaniert. Vor diesem Hintergrund sind aus bodenschutzrechtlichen Gründen Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung gesammelten Niederschlagswassers entlang des Weges nicht zulässig. Die Festsetzung dient somit dazu, eine flächige Wegeentwässerung sicherzustellen. Darüber hinaus trägt sie auch zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips bei (vgl. § 2 Nr. 7 der Satzung).

I.5.8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHEN

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads im Plangebiet und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind Stellplätze in Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen (vgl. § 2 Nr. 8.1. der Satzung). Eine differenzierte Abgrenzung von Flächen, innerhalb welcher Tiefgaragen zulässig sind, erfolgte im Bebauungsplan nicht. So sind diese in den Gebieten des urbanen Gebiets 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 (vgl. § 2 Nr. 4.6 i.V.m. 2.2 und 2.3 der Satzung).

Grundsätzlich sollen im Plangebiet entsprechend der generellen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg zum Thema Mobilität alternative Mobilitätsformen im Plangebiet 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 das Plangebiet passende Reduktion der erforderlichen Stellplatzzahlen vorgesehen (vgl. § 2 Nr. 8.4. und 8.5. der Satzung). Der detaillierte Ansatz und Umfang der Reduktion kann im Kapitel I.4.3 im Kontext des Mobilitätskonzeptes entnommen werden.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind 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 und des Stadtbildes verbunden sein könnte (vgl. § 2 Nr. 8.3 der Satzung).

In den einzelnen Gebieten des urbanen Gebiets sind Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen standörtlich konkret festgesetzt. Somit dürfen die Ein- und Ausfahrten auch nur innerhalb dieser Bereiche liegen. Die Festsetzung dieser Bereiche erfolgte individuell auf die Anforderungen der jeweiligen Baufelder bezogen. So wurden beispielsweise Bereiche ausgeschlossen, welche nur an einem öffentlichen Geh- und Radweg liegen oder welche aufgrund des verkehrsreduzierten Planungsansatzes für das Gesamtgebiet von übermäßigem Verkehr freigehalten werden sollen.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ergibt sich entsprechend der Richtzahlenliste der Stadt Nürnberg, wobei hier keine Reduktion erfolgte, so dass die volle Anzahl nach Stellplatzsatzung mindestens zu erbringen ist. Zur Optimierung und Attraktivierung der Nutzbarkeit von Fahrrädern wurde festgesetzt, dass 25 % der erforderlichen Stellplätze außerhalb der Gebäude vorzusehen sind. Diese Stellplätze sollen schnell und praktikabel erreichbar sein und können insbesondere auch von Kurzzeitbesuchern gut genutzt werden. Alle sonstigen Fahrradstellplätze sind ebenerdig in die Gebäude zu integrieren oder in den Tiefgaragen herzustellen (vgl. § 2 Nr. 8.6 der Satzung).

I.5.9. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Im rückwärtigen Bereich der Gebiete MU 3 und MU 4, also in Richtung Pegnitz, wurde in Überlagerung der hier festgesetzten privaten Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Stadt Nürnberg für die erforderliche Sicherung der Befahrbarkeit durch Pflegefahrzeuge zur Pflege der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

I.5.10. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen (vgl. § 2 Nr. 9. der Satzung). Damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. Es wurde im hiesigen Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Gebieten MU 1 und MU 2 100 % und im Gebiet MU 10 mindestens 65 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies entspricht etwa 25 % der Geschossfläche für Wohnen (ca. 24.000 m²) im Plangebiet (vgl. hierzu Kapitel I.4.1). Der geförderte Wohnungsbau wurde derart vorgesehen, dass er auf kompletten Teilbaugebieten realisiert werden kann. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag vorgesehen wird, zielführend und ermöglicht eine realistische Umsetzbarkeit. Weiterführende Vereinbarungen zur sozialen Wohnraumförderung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Im Bereich südwestlich des Gebiets MU 1 ist eine Fläche für Versorgung zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Hier darf der einzige freie Trafostandort im Plangebiet realisiert werden. Alle weiteren Trafostandorte sind nur in die Gebäude integriert zulässig. Dieser einzige freie Standort außerhalb eines Gebäudes wurde an dieser Stelle zugelassen, da es städtebaulich in diesem rückwärtigen Bereich aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes vertretbar und ohne größere negative Auswirkungen realisierbar ist.

I.5.12. GRÜNORDNUNG

I.5.12.1. Öffentliche Grünflächen

Um eine hochwertige Grünanlage mit vielfältigen Pflanzungen und Nutzungsangeboten zur Erholung der neuen Einwohnerschaft zu schaffen, wurde eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Grünanlage- festgesetzt. Zur Deckung des Spielflächenbedarfs für Kinder aller Altersgruppen sind drei öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung – Spielplatz mit Nummerierung – festgesetzt.
Diese vier öffentlichen Grünflächen sind mit ihren Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten die Schlüsselkomponente für einen lebendigen Stadtteil und integrieren eine Vielzahl von Aktivitäten wie z.B. Spielen, Aufenthalt, Unterhaltung und Begegnung.
Die zwei öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung – naturnaher Bereich – dienen vorrangig dem Erhalt der ökologisch und hinsichtlich des Landschaftsbilds bedeutsamen Gehölzflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Zudem soll in diesem Bereich ein Gras-Krautsaum und in Teilbereichen eine einreihige Hecke angelegt werden, so dass ein gestufter Waldrand entwickelt werden kann. Der Erhalt der Gehölze und die geplanten Pflanzungen werden mit einer Bindung zum Erhalt von Bäumen und zum Anpflanzen eines Gras-Kraut-Saums und Sträuchern gesichert.
Alle öffentlichen Grünflächen werden ins Eigentum der Stadt Nürnberg übertragen.

I.5.12.2. Private Grünfläche

Die private Grünfläche wurde aus gestalterischen Gründen zeichnerisch festgesetzt, um eine begrünte Eingangssituation im nördlichen Bereich des Quartiers zu sichern und einen „grünen Übergang“ zur Pegnitzaue zu schaffen. Eine Unterbauung dieser Fläche ist unzulässig.

Dadurch wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Bäume gute Anwuchserfolge erzielen können und langfristig gute Standortbedingungen aufweisen. (vgl. § 2 Nr. 10 und der Satzung).

I.5.12.3. Pflanzgebote Baumpflanzungen

Zu pflanzende Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Gliederung und Gestaltung der Straßenräume und Plätze werden großkronige, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hinweis zur Pflanzung dargestellt. Innerhalb des zentral gelegenen Quartiersplatzes sollen unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte in Fußgängerbereichen (Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung) entstehen. Durch die Pflanzung standortgerechter Laubbäume innerhalb der Straßenräume und Plätze wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes geleistet, die Aufenthaltsqualität erhöht und Schattenplätze geschaffen, die sich positiv auf die Qualität des öffentlichen Raumes auswirken. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den jeweiligen Verkehrsflächen bzw. Straßenräumen wird festgesetzt, die Standorte sind an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen, um eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.). Die festgesetzte Mindestqualität stellt sicher, dass die Gestaltung der Straßenräume und Plätze qualitativ hochwertig und zeitnah zur Geltung kommt. Zudem sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - nur als Alleebaum aufgeschulte Bäume zulässig, um den Verkehr nicht zu behindern (vgl. § 2 Nr. 11.1, 11.2 und 11.3 der Satzung).

Baumpflanzungen im Straßenraum sind vielfältigen Einflüssen und häufig schwierigen Standortbedingungen ausgesetzt und müssen daher eine hohe Resilienz aufweisen. Es werden daher standortgerechte robuste Gehölze gepflanzt, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen. Im Folgenden wird eine Auswahl verschiedener Baumarten als unverbindlicher Vorschlag aufgeführt, die an die entsprechenden Standorte angepasst sind.

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für Straßenbäume und sonstigen Verkehrsflächen (z.T. in der Erprobung) sind z. B.: Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), Acer platanoides 'Fairview' (Spitz-Ahorn Fairview), Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn Cleveland), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Gingko biloba 'Fastigiata' (Gingko Fastigiata), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline), Mangolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Liqui-dambar styraciflua (Amberbaum), Sophora japonica ‘Regent‘ (Perlschnurbaum), Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silber-Linde).

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise auch die Pflegekosten reduziert, wird eine Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheibe von 16 m² pro Baum und eine Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindesttiefe von 1,20 m festgesetzt.
(vgl. § 2 Nr. 11.4 der Satzung).

Um trotz hoher Flächenansprüche anderer Nutzungen (z.B. Verkehrsplanung / Straßen) eine möglichst hohe Anzahl von Baumpflanzungen zu ermöglichen, werden für Ausnahmefälle, in denen nicht genug Fläche für unbefestigte Baumscheiben zur Verfügung steht, detaillierte Vorgaben für eine alternative Bauweise gemacht, bei der der Wurzelbereich im Sinne einer unterirdischen Wurzelraumerweiterung mit durchlässigen Belägen, verdichtungsresistenten

Substraten und einem Belüftungssystem herzustellen ist. So wird auch für diese Fälle die Baumgesundheit dauerhaft gewährleistet (vgl. § 2 Nr. 11.5 der Satzung).

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II und Solitärsträucher zu pflanzen, um eine angemessene, vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen und um den Ansprüchen des Natur- und Klimaschutzes zu genügen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ tragen schattenspendende Bäume in erheblichem Maße zur Aufenthaltsqualität der Spielplätze bei. Um den Pflegeaufwand und die Beeinträchtigung von Spielgeraten möglichst gering zu halten, sollten die Bäume in den Randbereichen der Spielplätze gepflanzt werden.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist festgesetzt, die Standorte sind hinweislich dargestellt, sie werden bei der Realisierung der Planung an die bestehenden Umstände angepasst. Die festgesetzten Mindestqualitäten stellen sicher, dass die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen qualitativ hochwertig und zeitnah zur Geltung kommt (vgl. § 2 Nr. 11.6 und 11.7 der Satzung).

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Für die Baumstandorte in den öffentlichen Grünflächen ist eine Mindestgröße von 150 m² festgesetzt. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Im Pflanzloch muss das Baumsubstrat der Stadt Nürnberg verwendet werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen guten Anwuchserfolg und die langfristige Stabilität und Gesundheit der Bäume zu gewährleisten (vgl. § 2 Nr. 11.8 der Satzung).

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Grünfläche

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II zu pflanzen, um eine angemessene, vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Durchgrünung sicherzustellen und um den Ansprüchen des Natur- und Klimaschutzes zu genügen. Es sind mindestens 7 zu pflanzende Bäume festgesetzt, die Standorte sind hinweislich dargestellt, sie werden bei der Realisierung der Planung an die bestehenden Umstände angepasst. Die festgesetzten Mindestqualitäten stellen sicher, dass die Gestaltung der privaten Grünfläche qualitativ hochwertig und zeitnah zur Geltung kommt (vgl. § 2 Nr. 11.9 und 11.11 der Satzung).

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Freiflächen in urbanen Gebieten

Um eine angemessene, zum Teil auch vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen, ist die Anzahl der pro urbanem Gebiet auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu pflanzenden standortgerechten Laubbäume festgesetzt. Die Standorte zur Pflanzung sind hinweislich dargestellt, damit der tatsächliche Standort innerhalb des jeweiligen MU variiert werden kann, um eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.). Durch die Festsetzung, dass bei einer Teilung der angegebenen Gebiete in kleinere Grundstückseinheiten die Bäume flächenmäßig anteilig zu pflanzen sind, kann dem sogenannten „Windhundprinzip“ entgegengewirkt werden und jeder Flächeneigentümer muss die entsprechend seinem Flächenanteil vorgegeben Baumpflanzungen erfüllen. Auf diesem Wege soll eine angemessene und ausgewogene Verteilung der Baumpflanzungen und insbesondere eine gleichmäßige Durchgrünung der (Bau)Gebiete gesichert werden. Ergeben sich durch die Teilung der Baumanzahl Werte mit Dezimalstellen, ist eine Auf- bzw. Abrundung vorzunehmen, was in ungünstigen Fällen rechnerisch zu Abweichungen in der Gesamtsumme führen kann, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

Die Baumpflanzungen verbessern das Kleinklima in den Innenhöfen erheblich und leisten als neue Lebensräume zudem einen Beitrag zum Artenschutz. Da sich ein Großteil der Baumstandorte über Tiefgaragen befindet, soll durch die Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht auf 100 m² (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich) im Bereich der Baumpflanzungen gewährleistet werden, dass die Bäume ausreichend gute Standorteigenschaften vorfinden. Die festgesetzten Mindestqualitäten stellen sicher, dass die Freiflächen in den urbanen Gebieten qualitativ hochwertig und zeitnah zur Geltung kommen (vgl. § 2 Nr. 11.10 und 11.11 der Satzung).

Artenauswahl Bäume für private Flächen

Für die Pflanzung von Bäumen im Rahmen privater Begrünungsmaßnahmen ist die Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher festgesetzt. Standortgerecht bezieht sich dabei auf eine dem jeweiligen Standort angepasste Arten- oder Sortenwahl, die im Rahmen der Freiflächenplanung im jeweiligen Einzelfall erfolgt.

Folgende Baumarten werden zur Verwendung in der privaten Grünfläche und den Freiflächen der Baugebiete beispielhaft vorgeschlagen:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), Acer platanoides 'Fairview' (Spitz-Ahorn Fairview), Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn Cleveland), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Gingko biloba (Gingko), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline), Mangolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Sophora japonica ‘Regent‘ (Perlschnurbaum), Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silber-Linde).

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 siebengeschossigen Baukörpern mit im Höhenwuchs angemessen großen Bäumen ausgestattet wird.

Bei der Artenauswahl der Bäume im MU 10 sind die besonderen Anforderungen an Bäume für Freibereiche von Kindertagesstätten, insbesondere hinsichtlich Verletzungs- und Gesundheitsgefahren, zu beachten.

Wurzelraum für private Baumpflanzungen

Für die privaten Baumpflanzungen gelten die gleichen Anforderungen bzgl. des Wurzelraums wie für die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (s.o. und vgl. § 2 Nr. 11.12 und 11.13 der Satzung). Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen guten Anwuchserfolg und die langfristige Stabilität und Gesundheit der Bäume zu gewährleisten.

Artenauswahl in Bezug auf die Wurzeltiefe für zu pflanzende Bäume im Bereich der gekennzeichneten Deponiefläche in privaten und öffentlichen Flächen

Für zu pflanzende Bäume im Bereich der Altlastenkennzeichnung/Deponiefläche ist auf Grund des Einbaus einer Technischen Sicherungsschicht (TeSi) in ca. 4,5 m Tiefe gemäß Sanierungsplanung die Durchwurzelungstiefe begrenzt. Insofern ist bei der standortgerechten Auswahl der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Deponiefläche dieser Sachverhalt und der Schutz der Technischen Sicherungsschicht zu berücksichtigen.

I.5.12.4. Andere Pflanzgebote

Bäume- und Gehölzerhalt

Diese Festsetzung bezieht sich zum einen auf den Baum- und Gehölzbestand auf dem Flurstück 898/2 und den Kronen- und Wurzelbereich des Baum- und Gehölzbestandes auf dem an das Plangebiet angrenzenden städtischen Flurstücks Nr. 898. Um diesen wertvollen Gehölzbestand auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 nordöstlich des Plangebietes zu schützen und zu erhalten, wurde die Sanierungsgrenze abgerückt, und Maßnahmen festgelegt, die den Erhalt der Bäume sicherstellen sollen. Weiterhin sollen auch ortsbildprägende Bäume

erhalten bleiben (z.B. Baumbestands-/ -bewertungsplan Nr.: K1 Linde, K11 Ahorn, K15 Götterbaum und K50 Maulbeerbaum), die sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches befinden, aber mit ihren Kronen in den Geltungsbereich hineinragen.
Da mögliche Eingriffe besonders durch die Abgrabungen im Rahmen der Bodensanierung zu erwarten sind, wurden entsprechende Maßnahmen bereits im Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung vorgegeben. Dazu zählen u.a. das Abrücken der Feuerwehrumfahrung und der im B-Plan daraus resultierenden Verkleinerung der Baufelder bzw. Vergrößerung der städtischen Grünfläche im Norden und Nordwesten des Planungsgebietes, sowie die Definition konkret zulässiger Maßnahmen und die parallel erforderlichen Vorkehrungen zum Baumschutz auf der Grundlage des Baumschutzgutachtens (Sachverständigengutachten Gutachten Nr. 2022055 -Visuelle Untersuchung und Erstellung von Wurzelsuchgräben auf dem AEG Nordareal, ISB URBAN FORESTRY, 28.04.2022).
Um Schäden an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen und Sträuchern während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und alle zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger /Baumpflegebetrieb zu treffen. Die nicht von den Abgrabungen betroffenen Wurzelbereiche sind während der Bauarbeiten einzuzäunen und dürfen nicht befahren werden (vgl. § 2 Nr. 12.1 der Satzung).

<u>Fläche zum Erhalt von Bäumen und zum Anpflanzen eines Gras-Kraut-Saums und Sträuchern</u>
Um den langfristigen Erhalt der Bäume auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 nordöstlich des Plangebietes zu sichern, wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Diese Fläche soll auch nicht als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden. Gemäß dem Gesamt - LBP zum Sanierungsplan AEG Nordgelände wird in diesem Bereich ca. 1.820 m² asphaltierte Fläche entsiegelt und als mäßig artenreicher Saum bzw. Hochstaudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte entwickelt. Zudem wird im Bebauungsplan die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern in Form einer abschnittsweisen einreihigen Hecke festgesetzt, um einen gestuften Waldsaum zu entwickeln (vgl. § 2 Nr. 12.2 und 12.3 der Satzung).

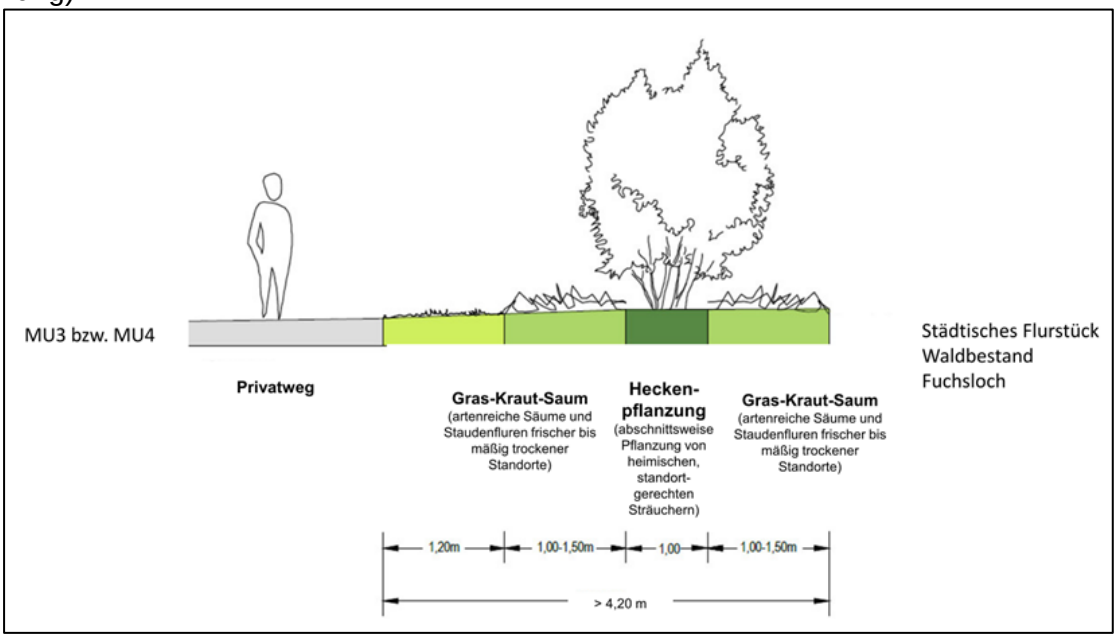


Abb.: Schnitt zur Fläche zum Erhalt von Bäumen und zum Anpflanzen eines Gras-Kraut-Saums und Sträuchern
Quelle: SÖR-Regeldetails Freianlagen (verändert: Schnitt an Einzelfall angepasst, Stand Juli 2021)

<u>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern</u>

Um eine ausreichende Eingrünung der geplanten Kita zur bestehenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern am östlichen Rand des

MU 10 festgesetzt. Die Strauchpflanzung soll als Sichtschutz, zur Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum verschiedener Tierarten dienen (vgl. § 2 Nr. 12.4 der Satzung).

Im Rahmen der Freiflächenplanung kann dabei entschieden werden, ob eine freiwachsende Hecke oder eine geschnittene Hecke realisiert werden soll. Bei der Artenauswahl der Heckengehölze sind die besonderen Anforderungen an Gehölze für Freibereiche von Kindertagesstätten, insbesondere hinsichtlich Verletzungs- und Gesundheitsgefahren, zu beachten.

I.5.12.5. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Tiefgaragenüberdeckung und Bauwerksbegrünung im MU 6.2

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung sowie Bauwerksüberdeckung im MU 6.2 mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben. Für eine Baumpflanzung ist auf je 100 m² eine mind. 1,2 m starke Vegetationsschicht vorzusehen (Überlappungen bei mehreren Bäumen sind möglich). Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken bzw. der durchgehenden und flächigen Erdgeschossüberbauung im MU 6.2 mit Sträuchern und Bäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine ca. 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden (vgl. § 2 Nr. 13.1. und 13.2. der Satzung).

Dachbegrünung

Dächer bis zu 20°Grad sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen zu begrünen. Zudem können begrünte Dächer zusätzlich mit PV-Paneelen kombiniert werden.
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.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und Einrichtungen anderer Nutzungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mind. 15 cm Substratschicht auszustatten. Diese Mindestdicke der Vegetationstragschicht muss für einen erfolgreichen Anwuchs und für den dauerhaften Erhalt gegeben sein. Die Vegetationstragschicht bildet die Grundlage für das Pflanzenwachstum und muss intensiv durchwurzelbar sein. Die Vorgabe einer Mindeststärke von 15 cm stellt sicher, dass sowohl extensive, wie auch intensive Begrünung möglich ist. und schafft die Möglichkeit für artenreiche Bepflanzungen auf den Dächern (z.B. Stauden oder Gräser) und eine Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit. Um eine Dachbegrünung nicht zu behindern, sollen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren so konzipiert werden, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).
Auch für Flachdächer von Nebengebäuden wie Fahrradhäuser etc. wird eine Dachbegrünung verpflichtend vorgegeben und zwar aufgrund der geringeren Gebäudegröße hier bereits ab 10 m² Dachfläche. Hier wird jedoch eine klassische extensive Ausführung für ausreichend befunden und daher eine geringere Mindestdicke von mindestens 6 cm der Vegetationstragschicht festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 13.3, 13.4 und 13.5 der Satzung).

Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern sind an die Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO angelehnt und werden aus gestalterischen sowie stadtökologischen Gründen, wie z.B. Klimaverbesserung festgesetzt. Aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen sprechen für eine Begrünung. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, ist an fensterlosen Fassaden der Hauptgebäude (außer im MU 7) ab 3 m Länge alle 1,5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen. (vgl. § 2 Nr. 13.6 der Satzung).

Die Fassaden von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Carports und Nebengebäuden wie Müll- und Wertstoffsammelstellen, Fahrradhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 2 Nr. 13.7 der Satzung).

Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen, um sie ins Ortsbild einzubinden (vgl. § 2 Nr. 13.8 der Satzung). Als Pflanzqualität sind Sträucher mit eine Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum vorgesehen, um den Anwuchserfolg zu erhöhen.

Geeignete Arten für die Fassadenbegrünung sind z.B. Hedera helix (Efeu), , Parthenocissus spec. (Wilder Wein) als Selbstklimmer oder z.B. Wisteria sinensis (Glyzinie), Fallopia baldschuanica (Schlingknöterich), Celastrus orbiculatus (Amerikanischer Baumwürger), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) zur Fassadenbegrünung mit Kletterhilfen. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.
Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.
Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

Begrünung privater Freiflächen/ Vorgärten

Die Vorgaben, nicht überbaute Flächen in den Baugebieten zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie die Vorgabe zur Anlage von bepflanzten Streifen mit einer Breite von 50 cm zwischen befestigten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen verhindert unnötige Versiegelungen, Überbauungen und Überschüttungen, z.B. durch die Anlage so genannter Stein- und Kiesgärten und dient einer Entwicklung in Richtung Schwammstadt. Bereiche, in denen aus technischen Gründen oder aus Gründen der Barrierefreiheit keine Anlage von bepflanzten Streifen möglich ist, sind von dieser Festsetzung ausgenommen und im Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ - gekennzeichnet. (vgl. § 2 Nr. 13.9 und 13.10 der Satzung).

I.5.13. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten, befestigten und nicht überdachten Flächen (u.a. Zufahrten, Zuwegungen sowie Feuerwehrzufahrten) wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 14. der Satzung), um im Urbanen Gebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft sowie auch auf den Wasserhaushalt (durch die Deponieabdichtung in eingeschränktem Maße) zu reduzieren.
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 (eingeschränkt durch die Deponieabdeckung) zugeführt. In den Teilbereichen des Plangebietes, in denen der Einbau einer Technischen Sicherungsschicht (TeSi) zur Deponieabdichtung vorgesehen ist, erfolgt zwar keine

Grundwasseranreicherung durch Versickerung. Trotzdem führen wasserdurchlässige Beläge in Kombination mit der Substratüberdeckung über der TeSi dazu, den oberirdischen Abfluss zu verringern, das Niederschlagswasser im Boden zwischen zu speichern und dem Pflanzenbewuchs zur Verfügung zu stellen sowie Verdunstungseffekte zu ermöglichen. Insofern handelt es sich hierbei – auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Deponieabdichtung - um einen Beitrag zur Klimaanpassung (Kühlungseffekte) bzw. Starkregenvorsorge.
Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

I.5.14. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Entsprechend der zusammenfassenden Darstellung in Kapitel I.4.6.5 wurden im Kontext mit der Deponiesanierung zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) notwendig, die bereits im Rahmen der Sanierungsplanung abgearbeitet wurden. Eine detaillierte Beschreibung aller Maßnahmen ist den entsprechenden Gutachten (Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung und saP) zu entnehmen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb lediglich textliche Festsetzungen zu zwei Vermeidungs-bzw. Verminderungsmaßnahmen getroffen.

Schutz vor Vogelschlag

Bei Glasflächen besteht das Risiko für Vogelschlag. Zur Vermeidung bzw. Verminderung dieser Gefahr und der Wahrung des Tötungs- und Verletzungsverbot im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen. Bei Fassaden mit einem Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % sowie freistehenden Glaswänden, transparenten Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad) ist Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas zu verwenden bzw. sind vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen (z.B. andere transluzente Materialien bzw. Glasarten, etc.). Für diese oben beschriebenen Situationen ist auf Basis der aktuellen fachlich anerkannten Standards immer von einem signifikant erhöhtem Tötungsrisiko durch Vogelschlag auszugehen.
Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungsbzw. Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder andere vergleichbar wirksame Maßnahmen.
In diesen Fällen ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben, sobald das lokale Sterberisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff selbst oder die Folgen des Eingriffs das allgemeine Sterberisiko der Arten übersteigt. Gemäß den aktuell anerkannten fachlichen Standards ist bei einer Kollisionsrate von wenigstens fünf Vögeln pro 100 m Fassaden- oder Außenwandlänge pro Jahr von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag auszugehen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln. Zur Beschlussfassung handelt es sich hierbei insbesondere um den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023): Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023) hat im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) Schwellenwerte definiert und ein Bewertungsverfahren erarbeitet, das die LANA den Bundesländern zur Anwendung empfohlen hat. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens kann ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial erkannt werden. Dieser Leitfaden ist sowohl gut für die Sachverhaltsermittlung an bereits stehenden Bauwerken geeignet als auch bei der Planung von Gebäuden. Damit werden Architekten und Fachplaner frühzeitig in die Lage versetzt, Situationen, in denen es zu vermehrtem Vogelschlag an Gebäuden kommen kann, zu erkennen und zu vermeiden. Zur Bewertung des Vogelschlagrisikos wird auf den Leitfaden verwiesen. Daraus werden die Tabellen 3 und 4 Bewertung Vogelschlagrisiko und Übersicht der Risikostufen hier auszugsweise dargestellt:

Kriterien	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierung	< 25 % oder Scheibenbreite bis 50 cm	25 - 50 %	51 - 75 %	> 75 %, auch freistehende Glaswände, transparente Durchsichten[1] oder Reflexionsgrad sehr hoch (> 30 % Reflexionsgrad; Spiegeleffekt)
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4** Gesamtbewertung immer „hoch“[2]
Fassadengestaltung	Lochfassade, Fensteröffnungen bis 1,5 m² oder Bandfassade mit Fensterhöhe unter 1 m oder Glas mit hoch wirksamer Markierung, Strukturglas, Drahtglas oder mattiertes Glas	Lochfassade mit Fensteröffnungen von 1,5-3 m² oder Bandfassade mit Fensterhöhe von mindestens 1-1,5 m	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen >3-6 m² (ggf. einschließlich Unterteilungen)	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m² (ggf. einschließlich Unterteilungen)
Punkte	**1** Gesamtbewertung immer „gering“	**2**	**3**	**4**
Umgebung	innerhalb dichter Bebauung (z. B. Innenstadt, Industriegebiet) typischerweise zu > 75 % versiegelt	durchgrünter Siedlungsbereich typischerweise zu 51-75 % versiegelt	am Ortsrand oder im Außenbereich in Grünanlagennähe typischerweise zu 25-50 % versiegelt	weniger als 50 m entfernt von naturnahen Flächen[3] typischerweise zu < 25 % versiegelt
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4**
Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen	> 50 m entfernt	31-50 m	15-30 m	< 15 m
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4**

1 z. B.: Lärm- oder Windschutzwand, Wartehäuschen, Glasbrüstung/-absturzsicherung, Gebäudeteile mit Durchsichten wie Verbindungsgang, verglaste Ecken, Wintergärten

2 In Einzelfällen können transparente Scheiben (z.B. vor einem Gebäude) oder spiegelnde Glasfronten (Reflexion der gegenüberliegenden Gebäudewand) weniger problematisch oder unproblematisch sein, z.B. Straßenfluchten ohne Baumbestand. Dies kann auch auf innerstädtische Schaufenster zutreffen.

3 z. B.: Wald, Park, Gewässer (einschl. Küste), Feuchtgebiet, Naturschutzgebiet

Abb.: Bewertung Vogelschlagrisiko an Glasflächen
Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW), Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023

Ergebnis (Punkte)	Gesamtrisiko	Handlungsbedarf
4 - 6	Gering - kein erhöhtes Risiko zu erwarten. Im Regelfall werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.	Im Regelfall kein Handlungsbedarf
7 - 10	Mittel - einige Eigenschaften bewirken im Einzelfall ein erhöhtes Risiko. Die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Konflikten kann nicht ausgeschlossen werden.	Das ggf. vorhandene Konfliktpotenzial ist im Sinne eines vorsorglichen Handelns zu minimieren. Die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist im Einzelfall zu entscheiden. Hierfür sind Fachleute zu Rate zu ziehen.
11 - 16	Hoch - erhöhtes Risiko im Regelfall zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten.	Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Abb.: Gesamtbewertung (Risikostufen)
Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023

Bei Neu- und Anbauten ist eine frühzeitige Betrachtung des Vogelschutzes bei der Planung zu empfehlen. So können potenziell gefährliche Elemente / Situationen erkannt sowie risikoarme Alternativen entwickelt werden und damit rechtzeitig in der Planung berücksichtigt bzw. Umplanungen vermieden werden (vgl. § 2 Nr. 15.1 der Satzung).

<u>Insektenfreundliche Beleuchtung</u>
Weiterhin sind in den Außenanlagen und als Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig, wodurch ein Anlocken von Insekten reduziert werden kann. Es werden Vorgaben sowohl zu den Leuchtmitteln, dem Farbspektrum und der korrelierenden Farbtemperatur, als auch der Ausgestaltung der Lampen gemacht. So sind keine nach oben strahlenden Lampen zulässig und auch ein Abstrahlen nach links und rechts ist zu vermeiden. Durch Außenbeleuchtung werden nicht nur Insekten angelockt, sondern diese kann auch zu einer Desorientierung verschiedener nachtaktiven Tierarten (verschiedene Vogelarten oder Fledermäuse) und damit zu einer Gefährdung dieser Arten führen. Deswegen sollte Außenbeleuchtung möglichst auf die auszuleuchtenden Flächen beschränkt werden (vgl. § 2 Nr. 15.2 der Satzung).

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm. Diese Festsetzungen sind notwendig, da aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehrslärm ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann. Im Kapitel I.4.7.2 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf das Plangebiet wirken, dargelegt sowie eine Abwägung und Prüfung der möglichen Maßnahmen. 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 Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz umfasst die Dämmung von Außenbauteilen, Grundrisslösungen, Belüftung von Aufenthaltsräumen und Anordnung bzw. Anforderungen für Außenwohnbereiche.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den im Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ dargestellten Fassadenbereichen des MU 10 sind hier primär Grundrisslösungen für Aufenthaltsräume vorzusehen. Generell ist in derartigen Bereichen eine architektonisch günstige Ausrichtung von Aufenthaltsräumen der beste Lärmschutz. Aufgrund der Südwest-Ausrichtung dieser Bereiche ist eine vollständige Anordnung dieser Raumarten auf nicht lärmbeeinträchtigte Gebäudeseiten allerdings nicht realisierbar. Weiterhin können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch die erforderlichen Anforderungen für Außenbauteile und durch die technischen Lüftungserfordernisse sichergestellt werden (vgl. § 2 Nr. 16.1.).

In Folge 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 Planblatt 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. 16.2.).

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.

Innerhalb eines Teilbereiches (gekennzeichnet durch das Planzeichen – Verkehrslärm Beurteilungspegel - Nacht – in 17 m über Gelände) liegt im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 (> 50 dB(A)) vor. Wenn in diesen Bereichen Aufenthaltsräume vorgesehen werden sollen, dann ist entweder fensterunabhängig ein ausreichender hygienischer Luftwechsel vorzusehen oder es muss eine Lüftungsmöglichkeit zu einer ruhigen Seite ohne Überschreitung der Beurteilungspegel bestehen. Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum für einen erholsamen Schlaf und einen ruhigen Aufenthalt mit ausreichendem Luftwechsel gegeben sind. Die dargelegten Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn durch eine abschnittsweise Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung geringe Werte und somit keine Überschreitung der DIN 18005 im Nachtzeitraum mehr gegeben ist (vgl. § 2 Nr. 16.3.).
Der Beiplan „EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen“ des Planteils legt Fassadenbereiche im MU 10 dar, an welchen ein Beurteilungspegel über 62 dB(A) am Tag vorliegt. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig. Es sind Schallschutzkonstruktionen (bspw. Loggien) vorzusehen, durch welche ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag unterschritten wird, so dass eine Nutzung im Kontext gesunder Wohnverhältnisse möglich ist (vgl. § 2 Nr. 16.4.).

I.5.16. HÖHENLAGE

Im Planteil sind 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. 17. der Satzung).

I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet sind grundsätzlich zwei Dachformen zulässig – Flachdächer und Satteldächer (vgl. § 2 Nr. 18.1. der Satzung). Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Rahmenplans und dem hierauf aufbauenden Gestaltungsleitfaden für das Gebiet ist die Schaffung attraktiver

und vielfältiger Dachlandschaften. Dies soll durch verschiedene Höhen pro Block, verschiedene Dachformen pro Block und bewusster Ausrichtung des Firstes bei Satteldächern erreicht werden. Dabei erfolgt die Festsetzung einer differenzierten und flexiblen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer differenzierten und flexiblen Zulässigkeit der zulässigen Dachformen sowie der Firstrichtung für wichtige Teilbereiche der Blöcke. Weiterführend soll auch durch die gewählten Materialien für Gebäude und Dächer, welche auch innerhalb eines Blockes variieren sollen, eine attraktive und vielfältige äußere Gestalt der Gebäude erreicht werden.



Abb.: Gestaltungsprinzip Dachlandschaft – Mögliche Dachformen
Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2023

Wie bereits angeführt, sind in verschiedenen Teilbereichen unterschiedlichster Teilbaugebiete, Satteldächer als einzige zulässige Dachform mit Festlegung der Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch sollen nach Maßgabe des Rahmenplans die Freiräume im Quartier besser gefasst und wichtige Raumkanten durch die identitätsstiftenden Satteldächer betont werden. Dabei dient die Giebelorientierung zur Stärkung und Schaffung besonderer Sichtachsen.

Als Dachform sind bei Nebenanlagen nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 Grad zulässig. Auch die Flachdächer der Hauptgebäude sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig. Diese Dachform wurde gewählt, da hier eine Begrünung grundsätzlich am besten durchführbar ist und weiterhin die geringste Massivität für entsprechende Bauwerke erreicht wird. Die Dachbegrünung ist dabei aber generell für alle Dächer bis 20° Neigung vorzusehen. Die Dachform und auch die festgesetzte Höhenbeschränkung gilt nicht für Nebenanlagen zum Kinderspielen. Dies wurde klarstellend aufgenommen, da Spielburgen oder -häuser auch eine größere Höhe als 3 m leicht erreichen können und dies für diesen Nutzungszweck auch erforderlich ist (vgl. § 2 Nr. 18.2 der Satzung).

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden sowie an Gebäudeteilen, welche vor die Fassade treten, aus städtebaulichen und insbesondere aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Entsprechend sind derartige Anlagen ausschließlich auf den Dächern zulässig. Durch diese Regelung soll die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers gesichert werden (vgl. § 2 Nr. 18.3 der Satzung).

Im Plangebiet wurden durch die Festsetzungen § 2 Nrn. 18.4 und 18.5 der Satzung verschiedene Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit (technischer) Dachaufbauten geregelt. Insgesamt soll durch diese Regelungen erreicht werden, dass die Überbauung durch Dachaufbauten auf ein bestimmtes Maß beschränkt wird. Weiterhin soll durch Regelungen, welche ein Abrücken von der Außenkante oder das blickdichte Einhausen und Begrünen von Aufbauten festlegen, sichergestellt werden, dass die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten (insbesondere von technischen Aufbauten) möglichst gering sind. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen somit möglichst verhindert und die hohen Anforderungen und Ziele an ein attraktives Stadtquartier gesichert werden.

Für die Gebiete MU 6.1, MU 6.2 und MU 7 wurden differenzierte Regelungen zu Dachaufbauten und insbesondere höhere technischen Dachaufbauten (vgl. § 2 Nr. 18.6 der Satzung) zugelassen. In diesen Teilbaugebieten soll der Schwerpunkt gewerblicher und sonstiger Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen werden. Derartige Nutzungen haben insbesondere höhere und differenzierte Anforderungen an technische Aufbauten im Vergleich zu Wohngebäuden/-nutzungen.

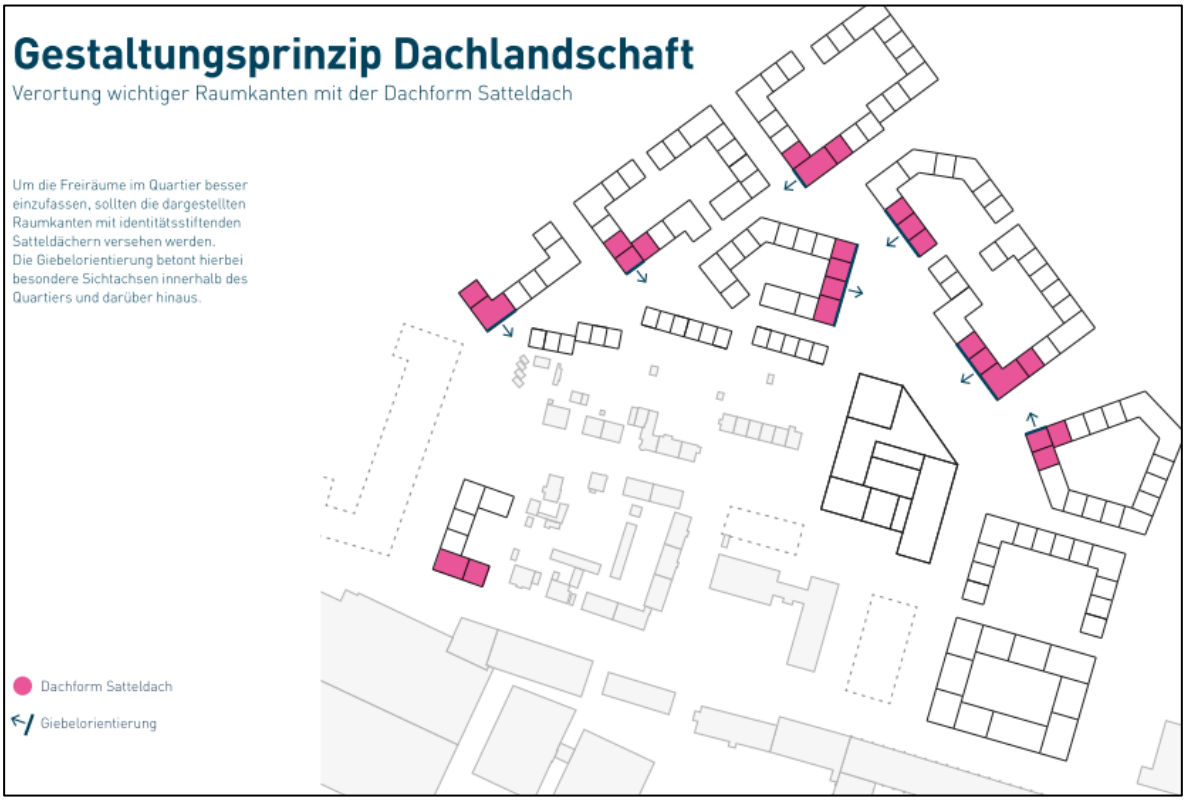


Abb.: Gestaltungsprinzip Dachlandschaft – Raumkanten und Satteldächer
Quelle: Gehl Architects, Kopenhagen, 2023

Nach Maßgabe des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In § 1 Abs. 5 BauGB ist angeführt, dass der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden sollen. Weiterhin führt das Baugesetzbuch bei den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes an, dass nach § 1 Abs. 7f BauGB auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie hierzu zählen. Im Zuge der Erweiterung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 (s.g. Klimaschutznovelle) wurde das Baugesetzbuch um den Passus „sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom […] aus erneuerbaren Energien […]“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) ergänzt. Hierdurch hat der Gesetzgeber Klarheit darüber geschaffen, dass tatbestandlich auch der direkte Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien im Bebauungsplan festgesetzt werden darf.

Die Gebiete und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wurden derart festgesetzt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

I.5.18. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN

Der städtebauliche Entwurf des Büros Gehl, welcher dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, zeichnet sich durch eine insgesamt offene Raumstruktur aus. Dies umfasst insbesondere, dass die soziale Interaktion und das Miteinanderleben gestärkt werden sollen. Dies wird im Konzept und fortführend im Bebauungsplan durch einen fließenden Übergang von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Flächen vorgesehen. Entsprechend sind Einfriedungen, welche eine Abschottung und Unterbrechung der Raumstruktur zur Folge hätten, nicht zulässig.

Eine Zulässigkeit von Einfriedungen privater oder öffentlicher Kinderspielplätze und der Freispielflächen von Kindertagesstätten wurde abweichend von der Unzulässigkeit von Einfriedungen im übrigen Plangebiet zugelassen, da dies eine wesentliche Sicherheitsmaßnahme ist, um zu verhindern, dass Kinder die Spielplätze oder die Freibereiche von Kindertagesstätten eigenständig verlassen können. Der Bodenabstand von Zäunen ist für diese Spiel- und Freibereiche ist aus Sicherheitsgründen altersabhängig zu wählen (Einklemmgefahr Kopf) und wird deswegen im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die DIN 18034 enthält Vorgaben zu Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen.
Aus Gründen der Einbindung ins Ortsbild sind diese Einfriedungen mit einer außenliegenden Heckenpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen zu umpflanzen (vgl. § 2 Nr.19.2 der Satzung).

Um dem eventuellen Sicherheitsbedürfnis von Nutzerinnen und Nutzern oder Eigentümerinnen und Eigentümern privater Freiflächen Rechnung zu tragen bzw. die Privatsphäre zu schützen, sind Abgrenzungen nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Insgesamt soll hierdurch die Attraktivität, die Durchgrünung und Offenheit der privaten Freiflächen im Innenhof gesichert werden, was zu einer Stärkung des nachbarschaftlichen Soziallebens durch Verhinderung einer vollständigen Sichtabtrennung führen soll. Zur Wahrung gewisser privater Bereiche in Gebäudenähe sind Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 2,5 m (Höhe max. 2,0 m) zulässig (vgl. § 2 Nr.19.3 der Satzung).

Abweichend wurde das Thema Einfriedungen für das Gebiet MU 9 geregelt. In diesem Teilbaugebiet können bei Realisierung von Reihen-/Stadthäusern „klassische“ rückwärtige Gartenbereiche nach Süden entstehen. Hier wird eine Erforderlichkeit der Einfriedungen zur Abtrennung zu den Nachbarn nach Süden sowie zu den östlich und westlich angrenzenden Nachbarn gesehen. Der festgesetzte Mindestabstand bei Einfriedungen im MU 9 zum Boden ist aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kleintiere) erforderlich (vgl. § 2 Nr.19.4 der Satzung).

Um ein offenes Erscheinungsbild der Wegeverbindung zur Pegnitzaue bzw. der Eingangssituation zum Quartier im Bereich der privaten Grünfläche zwischen den Gebieten MU 3 und MU 4 und um die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten, sind Einfriedungen der privaten Grünfläche unzulässig (vgl. § 2 Nr.19.5 der Satzung).

I.5.19. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wie in Kapitel I. 3.1.6. beschrieben, sind erhebliche Bodenbelastungen (Deponie „Fuchsloch“) im Plangebiet vorhanden. Diese Bereiche wurden gem. § 9 Abs. 5 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Aufgrund der umweltrelevanten Nutzungshistorie (Altablagerung und gewerbliche Nutzung) und der daraus entstandenen sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen und Grundwasserverunreinigungen, ist die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Baugrundherstellung/-ertüchtigung Voraussetzung für eine neue Bebauung des AEG Nordareals. Hierzu wurde der Sanierungsplan der LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH vom 10.05.2022 mit dem Ziel der Verbindlicherklärung nach § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorgelegt. Mit Bescheid vom 13.07.2023 hat das Umweltamt der Stadt Nürnberg den Sanierungsplan gemäß § 13Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärt.

Im Geltungsbereich befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Vor Bodeneingriffen ist hier die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Ziel des B-Plans Nr. 4543 A ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen und Bildungseinrichtungen sowie mit vielfältig nutzbaren Freiräumen und Fuß- und Radwegeverbindungen auf bereits stark versiegelten und bereichsweise aufgrund vorhandener Altlasten vorbelasteten Flächen. Die geplante Entwicklung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.

Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. der Schutzgüter Erholung (durch den zusätzlich erzeugten Bedarf an Erholungsflächen, s. Kapitel 2.6.1) und Luft (durch die Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet, s. Kapitel 2.7), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten. Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

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	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	erheblich nachteilig
• Lärm	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	erheblich nachteilig
Licht	nicht erheblich
Wärme und Strahlung	nicht erheblich
Erschütterungen	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

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

Für den B-Plan Nr. 4543 A wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 23.06.2006 ein Verfahren eingeleitet, mit Beschluss vom 04.06.2019 wurde der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4543 A herausgelöst. Die frühzeitige Behörden- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten im Zeitraum 03.06.-12.07.2019 und 18.07.-30.08.2019, im nächsten Schritt soll der Entwurf im Ausschuss gebilligt werden. Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 03.06.2019 bis 12.07.2019 statt. Es gingen Stellungnahmen mit Relevanz zur Planung zu den Themen forstwirtschaftliche Belange und Flugsicherheit ein, sowie weitere Stellungnahmen mit erschließungstechnischen Hinweisen, die auf Ebene des Bebauungsplans nur bedingt Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus wurden keine Einwendungen geltend gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 18.07.2019 bis 30.08.2019 auf Grundlage des Rahmenplans statt. Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Kleingartenanlage, ÖPNV / Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr, Grünordnung/ Freiraumverbindung, Immissionsschutz, Städtebau, Energieversorgung, soziale Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Monitoring, gewerblich-kulturelle Nutzung ein.
Die Belange wurden im weiteren Verfahren, wo erforderlich und sinnvoll, berücksichtigt.

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

I.7.4. AUF GRUNDLAGE DES VORENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS WURDE VOM 11.12.2023 BIS 19.01.2024 DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB DURCHGEFÜHRT. ES GINGEN STELLUNGNAHMEN ZU DEN THEMEN WALD, BAHNBELANGE, GERUCH UND STARKREGEN EIN. DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN GEPRÜFT. WEITERHIN GINGEN STELLUNGNAHMEN MIT HINWEISEN EIN, DIE IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG ZU BEACHTEN SIND. 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)

Überplanung einer ehemaligen Deponie / Ausweisung eines urbanen Gebietes

Umfangreiche Flächen des Areals, insbesondere im nördlichen und östlichen Planungsbereich, befinden sich im Umgriff der ehemaligen städtischen Deponie „Fuchsloch“. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Gewerbe- und Deponiestandort sind erhebliche Bodenbelastungen vorhanden (siehe hierzu Kapitel I.3.1.6). Gleichwohl besteht in Nürnberg eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Im Sinne des Leitbildes der doppelten Innenentwicklung sollen hochwertige Flächen im Außenbereich vor weiterer Flächeninanspruchnahme geschützt und vorhandene Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Die gegenständliche Fläche eignet sich aufgrund der integrierten Lage und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV zur Entwicklung eines Quartiers mit der vorgesehenen urbanen Nutzungsmischung. Zudem wurde das ehemalige Betriebsgelände der AEG seit der Einstellung der Produktionsaktivität lediglich temporär zwischengenutzt und wird durch den Bebauungsplan reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Trotz der vorhandenen Bodenbelastungen wird daher eine Entwicklung und damit Wiedernutzbarmachung des Areals angestrebt. Wie in Kapitel I.3.1.6 dargelegt, wurde durch das LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH eine Sanierungsplanung für die Deponieflächen erarbeitet. Diese wurde mit Bescheid vom 13.07.2023 durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg gemäß § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für verbindlich erklärt. Die Sanierungsplanung ist Inhalt des im Jahre 2023 zwischen Investor und Stadt geschlossenen Sanierungsvertrages.

Grün- und Spielflächenbedarfe nach Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sieht zur qualitätsvollen Entwicklung städtebaulicher Vorhaben Orientierungswerte zur Schaffung öffentlicher Grünflächen vor. Da es sich, wie in Kapitel I.4.6.2 dargelegt, im vorliegenden Fall um eine Konversion eines ehemaligen Gewerbestandortes handelt, wurde in Anlehnung an den aktuellen Baulandbeschluss in der Fassung vom 16.08.2023 entsprechend der hier gebotenen Einzelfallentscheidung ein Orientierungswert von 10 m^2 als fachlich angemessen definiert. Auf dieser Basis ergibt sich ein Grünflächenbedarf von 19.060 m^2 sowie ein Spielflächenbedarf von 6.480 m^2, wie in Kapitel I.4.6.2 aufgeschlüsselt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt insgesamt 9.786 m^2 öffentliche Grünfläche (inkl. Quartiersplatz) sowie 3.398 m^2 öffentliche Spielflächen fest und weicht damit von den definierten Orientierungswerten ab.

Neben den Orientierungswerten des Baulandbeschlusses sind jedoch auch weitere Belange in die Abwägung einzubeziehen. Dazu gehören neben der Berücksichtigung bestehender Grün- und Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets (insbesondere das Pegnitztal) auch der Belang der Wohnraumversorgung, dem aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes (i.S.d. § 201a BauGB) im vorliegenden Fall ein stärkeres Gewicht beigemessen wird. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Ausgangszustand fast vollständig versiegelt und aufgrund der Deponie stark vorbelastet ist. Gegenüber den ursprünglichen Gegebenheiten werden nicht nur öffentliche Grünflächen im Plangebiet selbst geschaffen, sondern auch die Anbindung des Stadtteils an den nördlich gelegenen Naturraum Pegnitztal verbessert, indem die Barrierewirkung des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes durch die städtebauliche Entwicklung der Fläche reduziert wird. Darüber hinaus sind, ergänzend zu den festgesetzten öffentlichen Spielflächen, die sich vorwiegend an die Altersgruppen über 6 Jahre richten, im Bereich des Geschosswohnungsbaues wohnungsnahe Spielflächen für Kinder bis 6 Jahre zu schaffen sowie die Innenhöfe gärtnerisch zu gestalten. Zu den privaten Kinderspielflächen wurden konkretisierende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor getroffen.

Verschlechterung Knotenpunkte durch zusätzlichen Verkehr
Durch das Fachbüro PB Consult, Nürnberg wurde eine detaillierte Untersuchung der Verkehrsbelastung im Ist-Zustand sowie eine Verkehrserzeugung und –umlegung nach der Entwicklung des Areals erarbeitet (Bericht 211-158-A/Sk; 09.09.2021 und Stellungnahme vom 19.03.2025). In dieser Untersuchung wurden die grundlegenden Belange der verkehrlichen Erschließung betrachtet.

Wie in Kap. I.4.7. dargelegt, wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung festgestellt, dass der zusätzliche Verkehr speziell auf die Knotenpunkte (KP) Einfluss hat, die im direkten Umkreis des alten AEG Areals liegen. Insgesamt legt das Gutachten dar, dass es durch die geplante Neubebauung auf dem AEG Nordareal zu einer Verschlechterung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) der meisten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet kommen kann. Es werden jedoch Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Signalzeiten gesehen. Auch für die weiteren untersuchten Knotenpunkte „KP Fürther Straße / Sigmundstraße“, „KP Fürther Straße / Muggenhofer Straße“, „KP Fürther Straße / Maximilianstraße“ und „KP Schnieglinger Straße / Wahlerstraße“ wäre durch Maßnahmen am Signalprogramm grundsätzlich eine Optimierung der QSV möglich und umsetzbar. Durch die Mittlerweile erfolgte Reduktion des Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Reduktion der Anzahl der zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Bewegungen wird nach Einschätzung des Gutachterbüros die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten nicht schlechter, sondern tendenziell besser.

Das Mobilitätskonzept findet in den Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. in Form von umfassenden Regelungen zum Stellplatznachweis seinen Niederschlag.
Ein begrenztes Angebot an Pkw-Stellplätzen auf dem AEG-Nordareal sowie ein gänzlicher Verzicht auf Besucherstellplätze stellt hierbei einen wesentlichen Baustein zur Steuerung und damit Reduzierung des Kfz-Verkehrs dar, welcher neben der verkehrlichen Notwendigkeit auch zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität des Areals beiträgt. Wesentlicher Bestandteil des im Kapitel I.4.3 beschriebenen Mobilitätskonzeptes ist daher die Bereitstellung attraktiver und leistungsfähiger Alternativen, wie z.B. ein optimiertes ÖPNV Angebot und der Förderung des Rad- und Fußverkehrs. Die Ausweisung der Muggenhofer Straße als Fahrradstraße sowie die verkehrsberuhigten Bereiche (Schrittgeschwindigkeit) im Plangebiet tragen ebenso zur Attraktivitätssteigerung im Quartier bei.

Die durch den zusätzlichen Verkehr gegebenen Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss, die durch die Planung entstehen, werden in der Abwägung privater Belange betroffener Verkehrsteilnehmer gegenüber den für die Stadtentwicklung besonders gewichtigen öffentlichen Belangen hintangestellt.

Wohnnutzung trotz Geruchsbelastung (Geruchsimmissionen)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A liegt zwischen den Klärwerken 1 und 2 (vgl. Kapitel I.4.7.1). Zur Beurteilung der möglichen Geruchsimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt und fortgeschrieben (Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke 1 und 2 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, Ingenieurbüro Rau, 14.03.2025). Im Rahmen des Verfahrens ist sicherzustellen, dass die Immissionswerte der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 01.12.2021 eingehalten werden.

Bei Gerüchen wird als quantitatives Maß die relative zeitbezogene Häufigkeit der momentanen Überschreitung des Geruchsschwellenwertes eingeführt. Diese so genannte Geruchshäufigkeit gibt für einen bestimmten Ortspunkt an, wie lange die Geruchskonzentrationen in einem definierten Zeitintervall oberhalb des Geruchsschwellenwertes liegen. Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen im Hinblick auf die Erheblichkeit von Belästigungen ist der Anteil der Jahresstunden mit Geruch, d.h. der Anteil von Zeitintervallen, in denen die Grenzhäufigkeit überschritten wurde, von Bedeutung. Für die Bewertung von geruchsintensiven Luftverunreinigungen bzw. ihrer Wirkung auf den Menschen sind also die Häufigkeit und die Dauer des Überschreitens der Geruchsschwelle wichtig.

Die TA Luft nennt als Orientierungswerte für erhebliche Geruchsbelästigungen 10 % Geruchsstundenhäufigkeit (maximal zulässiger Anteil von Geruchsstunden innerhalb eines Jahres) für Wohn-, Misch- sowie urbane Gebiete und 15 % für Gewerbe-, Industrie- und Kerngebiete ohne Wohnen sowie Dorfgebiete. Diese Werte stellen jedoch keine starren Grenzwerte dar, sondern unterliegen einer einzelfallbezogenen Abwägung. In besonderen Fällen, z.B. bei der Umwandlung ehemals gewerblicher Areale in Wohngebiete, kann ein abweichender Wert bis 15 % festgesetzt werden (vgl. TA Luft, Ziffer 3.1).

Die Prognoseberechnungen der großräumigen Geruchsimmissionsberechnungen zeigen im Ergebnis, dass die höchsten Belastungen auf den Betriebsgeländen der Klärwerke verbleiben, bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A nehmen die Geruchsstundenhäufigkeiten dann stark ab (siehe dazu Kapitel I.4.7.1). Im Plangebiet werden überwiegend die 10 % Geruchsstundenhäufigkeit eingehalten. Lediglich im Nordosten (MU 4 und MU 5) ist mit bis zu 12 % Geruchsstundenhäufigkeit zu rechnen. Aufgrund der historischen Nutzung als Gewerbefläche und der geplanten Umwandlung in ein urbanes Gebiet mit hohem Wohnanteil legte die Stadt Nürnberg im Sinne des begründeten Einzelfalls fest, dass für das geplante urbane Gebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 12 % als maximaler Schwellenwert verträglich möglich ist und somit als maximaler Abwägungsspielraum angewendet werden soll.

Immissionskonflikt / Trennungsgrundsatz

Durch die Ausweisung als urbanes Baugebiets rücken schützenswerte Nutzungen an die bestehenden Gewerbeflächen (Businesstower West) heran. Daher wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung durch das Büro GENEST erstellt, die sich in einem Gutachten (Stand: 05.01.2022) sowie einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme (Stand: 29.01.2025) niederschlagen, in welchem die Einwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. Betriebe sowie Immissionen aus Sport-/Freizeiteinrichtungen auf das Gebiet überprüft wurden.
Entsprechend der Gebietstypologie sind im Geltungsbereich auch verschiedene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig. Im Sinne des Gebietserhaltungsanspruches sind dabei Nutzungen ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Inwieweit gewerbliche Vorhaben im Einzelfall im Plangebiet mit den an den Geltungsbereich grenzenden Nutzungen verträglich sind, ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.
Das ehemals im Geltungsbereich enthaltene Flurstück Nr. 919/10 (Gem. Höfen) ist zukünftig weiterhin als Gewerbegebiet zu klassifizieren, aufgrund des Entfalls aus dem Bebauungsplan erfolgt keine Änderung zu einem urbanen Gebiet. Derzeit befinden sich dort ausschließlich Büronutzungen, von einer Nutzungsänderung, welche einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zur Folge hat, ist in absehbarer Zeit nicht auszugehen.
Für das Teilgebiet MU 6.1 wird zwar grundsätzlich Wohnnutzung zugelassen, die Teilgebiete MU 6.1 und 6.2 wurden jedoch zwischenzeitlich durch den Freistaat Bayern zum Zwecke der Errichtung einer universitären Einrichtung erworben, sodass davon auszugehen ist, dass hier kein Nutzungskonflikt zur bestehenden gewerblichen Nutzung besteht/der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG gewahrt wird. Die aneinandergrenzenden Gebietskategorien werden unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungsabsichten als verträglich und städtebaulich hinnehmbar bewertet. Unabhängig davon grenzt diese gewerbliche Nutzung bereits heute an die bestehenden Wohngebäude an der Flotowstraße sowie Brucknerstraße an, die ebenfalls eine schützenswerte Nutzung im Sinne des Immissionsschutzrechts darstellen. Daher besteht bereits aktuell die Notwendigkeit, die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung zu berücksichtigen und bei zukünftigen Entwicklungen auf diese sensiblen Nutzungen Rücksicht zu nehmen.

Lärmimmissionsschutz: Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm

Neben der immissionsschutztechnischen Untersuchung zum Anlagenlärm wurde vom Büro GENEST (Stand: 28.04.2022) ebenfalls eine Untersuchung des Verkehrslärms erstellt, auch die o.g. ergänzende schalltechnische Stellungnahme (Stand 29.01.2025) trifft weitere Aussagen zum Verkehrslärm. Zusammenfassend lässt sich auf Grundlage dieser Betrachtungen

feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Muggenhofer Straße nachts um bis zu 6 dB sowie an der Eisenbahnbrücke über der Muggenhofer Straße auch tags um bis zu 3 dB überschritten werden. Maßgebliche Lärmquellen sind die Muggenhofer Straße sowie die Planstraße A (westliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets) sowie nachts der Bereich der Mischverkehrsfläche 2 (östliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets) mit Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 2 dB. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht für urbane Gebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgebendem als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden. Diese Werte werden im Plangebiet als Schwelle zur Notwendigkeit der Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume herangezogen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Grundrissorientierung sowie zu Maßnahmen am Immissionsort und zur Belüftung von Aufenthaltsräumen getroffen.
Darüber hinaus sind auch Außenwohnbereiche von Gebäuden (Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien) vor übermäßiger Lärmeinwirkung zu schützen, um deren Nutzung zum Zwecke der Erholung zu gewährleisten. Als Grenzwert ist hier tags auch für Außenwohnbereiche der Beurteilungspegel für ein urbanes Gebiet nach DIN 18005 von 60 dB(A) heranzuziehen, nachts haben Außenwohnbereiche keinen Schutzanspruch. Dieser Wert wird im Bereich der Muggenhofer Straße in Teilbereichen überschritten, sodass an den betroffenen Stellen entsprechende Schallschutzkonstruktionen zur Einhaltung der Grenzwerte vorzusehen sind. Gleichwohl können hilfsweise auch die die Grenzwerte der 16. BImschV herangezogen werden, die einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags für urbane Gebiete vorsehen. Ein wesentlicher Aspekt für eine gute Nutzbarkeit entsprechender Außenwohnbereiche 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. Im Sinne der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird ein Abstellen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 im vorliegenden Fall aus fachlicher Sicht als nicht verhältnismäßig betrachtet und stattdessen ein Beurteilungspegel von 62 db(A) für die Außenwohnbereiche angesetzt. Bei einem Wert von 60 dB(A) wären mehrere Fassadenabschnitte betroffen, an denen nicht bzw. nur mit umfassenden Schutzmaßnahmen Außenwohnbereiche zulässig wären, was dem städtebaulichen Konzept von Gehl widerspricht. Es ist jedoch besonders hervorzuheben, dass aus rechentechnischen Gründen und Vorgaben der einschlägigen Regelwerke keine niedrigere Geschwindigkeit als 30 km/h für die Berechnung berücksichtigt werden kann. Der überwiegende Teil der gebietsinternen Erschließung ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, wobei in diesen Bereichen nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel des berechneten gebietsinternen Verkehrs höher liegen als dies später der Fall sein wird, sich dies jedoch gutachterlich nicht darstellen lässt. Im Ergebnis wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) als planerisch verhältnismäßig angesehen.

<u>Kampfmittelbelastung / Baumerhalt: Abrücken der Sanierungsgrenze zugunsten des Baumerhalts inkl. Kronentraufbereich</u>
Um den wertvollen Gehölzbestand mit ca. 70 wertgebenden Bäumen auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 nordöstlich des Plangebietes zu schützen und zu erhalten, wurde die Sanierungsgrenze abgerückt/nach Süden verschoben und Maßnahmen festgelegt, die den Erhalt der Bäume sicherstellen sollen. Zum langfristigen Erhalt der Bäume werden im nördlichen Bereich des Planungsgebiets zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Bereich festgesetzt. Diese Fläche dient als Waldsaum und umfasst den Kronentraufbereich des angrenzenden Baumbestandes. Mit Ausnahme der beiden Wegeverbindungen zum Pegnitztal kann somit der städtische Baumbestand an dieser Stelle erhalten werden. Gleichermaßen kann damit eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit dieses Bereiches nicht gewährleistet werden. Dies wird zugunsten des Gehölzerhalts hintangestellt.

Insgesamt sind im Hinblick auf die meisten der untersuchten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, einige Schutzgüter erlangen durch die Überplanung eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand. Den Schutzgütern Boden und Wasser wird aufgrund der Sanierung der umweltrelevanten anthropogenen Auffüllungen und Schadstoffbelastungen und damit der fachgerechten Behandlung und Entsorgung der abfallrechtlich relevanten Aushubmassen eine Verbesserung zu teil. Zudem wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert, wobei die einzubringende technische Sicherungsschicht zur Deponieabdichtung in etwa 4,5 m Tiefe sowie die Herstellung von Tiefgaragen in das Bodengefüge eingreifen und die Wasserspeicher- und Filterfunktion sowie die Grundwasserneubildung eingeschränkt bleibt.

Lediglich auf in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Erholung sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Mit den erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Geruchseinwirkung der Klärwerke in der Umgebung des Geltungsbereichs wird durch die Umsetzung von Geruchsminderungsmaßnahmen gemäß Geruchsgutachten umgegangen, deren rechtzeitige Durchführung im städtebaulichen Vertrag abgesichert ist.
Auch für das Schutzgut Menschliche Erholung ist im Hinblick auf die Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen im Plangebiet und der damit einhergehenden Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die fußläufige Anbindung an die Grünflächen der Pegnitz eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten, wenngleich in geringerem Umfang Grün- und Spielflächen vorgesehen werden als gemäß der Orientierungswerte des Baulandbeschlusses ermittelt wurde. Dennoch wird – wie oben bereits geschildert – dem Belang der Wohnraumversorgung gegenüber der Versorgung mit Grün- und Freiflächen in der Abwägung ein Vorrang eingeräumt.

I.9. KOSTEN

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in welchem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 10.06.2025

Stadtplanungsamt

gez. i.V. Leibl

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

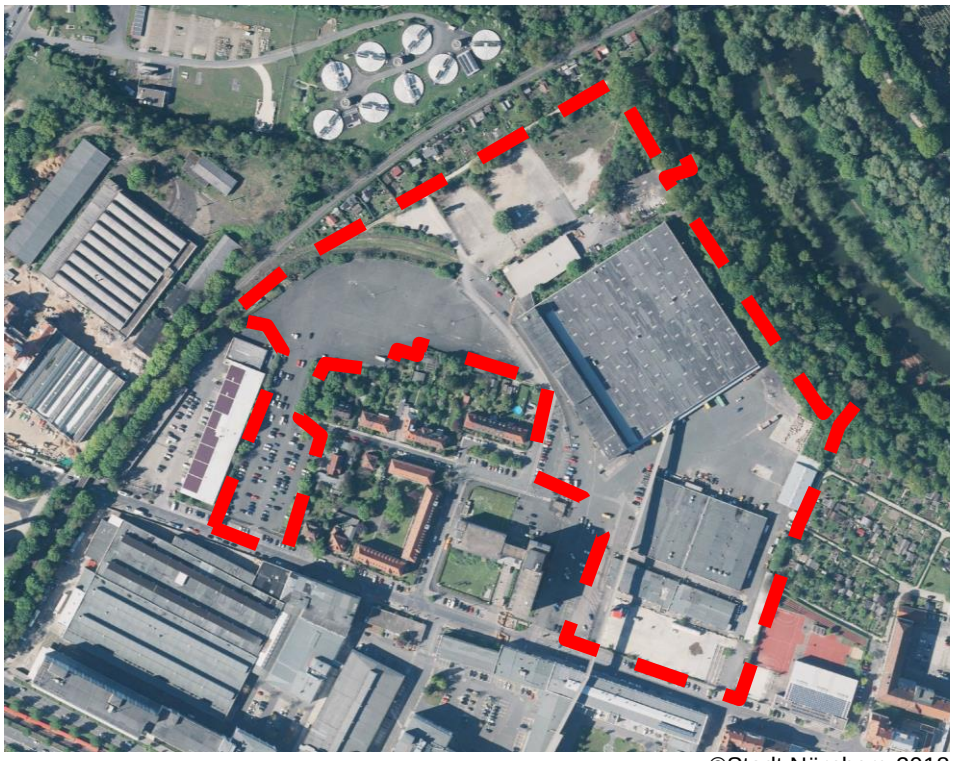
in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

Entwurf Umweltbericht

Stand: 16.05.2025



©Stadt Nürnberg 2018

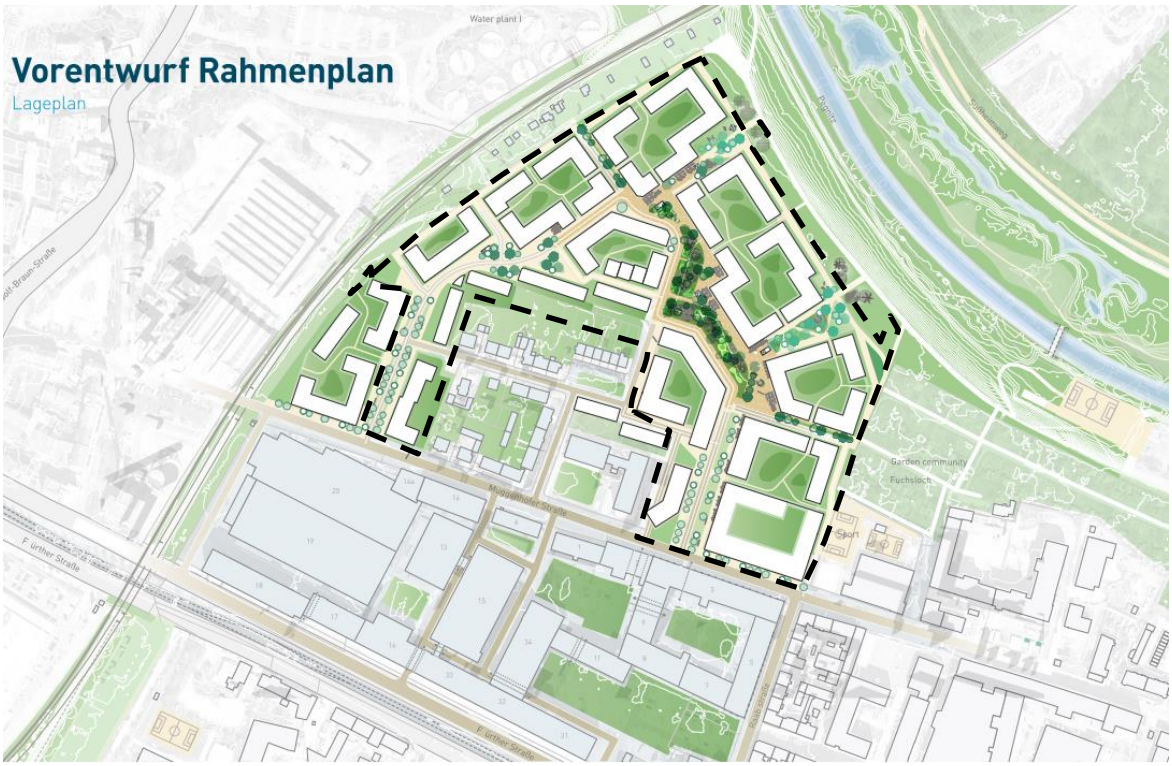
Luftbildausschnitt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4543 A

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 5
1.2 Plangrundlagen ... 6
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 10
2.1 Fläche ... 10
2.2 Boden ... 10
2.3 Wasser ... 15
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 19
2.4.1 Pflanzen ... 19
2.4.2 Tiere ... 22
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 26
2.5 Landschafts-/Ortsbild ... 26
2.6 Menschliche Gesundheit ... 27
2.6.1 Erholung ... 27
2.6.2 Lärm ... 28
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 31
2.7 Luft ... 32
2.8 Licht ... 34
2.9 Wärme und Strahlung ... 35
2.10 Erschütterungen ... 35
2.11 Klima ... 36
2.12 Abfall ... 41
2.13 Kultur- und Sachgüter ... 42
2.14 Wechselwirkungen ... 42
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 42
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 43
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 47
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 47
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 48
6. Geprüfte Alternativen ... 48
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 48
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 51
9. Zusammenfassung ... 52
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n): keine

1. Einleitung

Der Nordbereich des ehemaligen AEG-Areals soll als innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die städtebauliche Entwicklung und das vorgesehene Planungskonzept verfolgt die Schaffung eines attraktiven urbanen Quartiers mit einem urbanen Nutzungsmix und einer hohen Dichte. Weiterhin sind nutzbare Freiräume sowie Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und zur Pegnitzaue geplant.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als urbanes Gebiet sind nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, so dass dieser zu ändern ist. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren als 29. Änderung des FNP.
Bereits am 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 eingeleitet. Am 30.10.2008 erfolgte im Stadtplanungsausschuss ein Bericht über den derzeitigen Stand und die weitere Entwicklung des AEG-Areals verbunden mit dem Beschluss, den Bebauungsplan auf Basis eines Strukturplanes vom 26.09.2008 weiterzuführen.
Mit Vermerk des Stadtplanungsamtes vom 17.11.2008 wurde das Umweltamt beauftragt, für den städtischen Strukturplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Für den Teilbereich nördlich der Muggenhofer Straße wurde im Jahr 2019 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4543 A eingeleitet. Im Rahmen dieses neuen B-Planverfahrens war eine erneute Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].
Die Inhalte der Umweltberichte aus den früheren B-Plan-Verfahren wurden im vorliegenden Bericht berücksichtigt.



Rahmenplan zum aktuellen B-Plan-Verfahren Nr. 4543 A (schwarze Balkenlinie = Untersuchungsbereich / Geltungsbereich des B-Plans)

Der 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) im Jahr 2019 erstellt; im Verlauf des Verfahrens

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

wurde er vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts war der oben abgebildete Rahmenplan für das neue B-Planverfahren, in welches das abgestimmte städtebauliche Konzept des Büros Gehl (Kopenhagen) eingearbeitet wurde.
Der Geltungsbereich des oben dargestellten Rahmenplans ist ca. 14,6 ha groß. Die Abbildung unten zeigt den aktuellen Planstand des Entwurfsplans mit einer Größe von 8,4 ha, der die Grundlage für die Fortschreibung des Umweltberichts darstellt.



Entwurfsplan B-Plan-Verfahren Nr. 4543 A

Um sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einen ausreichenden Grundwasserschutz für das AEG Nordareal sicherzustellen, müssen die durch die Altdeponie „Fuchsloch“ entstandenen Bodenbelastungen im Vorfeld saniert werden. Deshalb wurde parallel zum Bebauungsplan eine Sanierungsplanung mit zugehörigem Landschaftspflegerischem Begleitplan (Gesamt-LBP) sowie Anträge auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze (hier: Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile) erstellt. Im Vorfeld der Bodensanierung musste im Westen des Gebietes eine bestehende Gas- sowie Wasserleitung verlegt werden. Hierzu wurde ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze (Lapla Klebe, 18.02.2022) und ein Landschaftspflegerischer Begleitteilplan zur Verlegung der bestehenden Gas- und Was-

serleitung (Lapla Klebe, 18.02.2022) verfasst. Die Ergebnisse sowie die ermittelten Ausgleichsbedarfe des Teil-LBP zur Leitungsverlegung und des Antrages auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze wurden in den Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung integriert.
Im Rahmen des Gesamt-LBP wurden die sanierungsinduzierten Eingriffe in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie die artenschutzrechtlichen Belange eingestellt und adäquate Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet bzw. umgesetzt. In der 153. Sitzung des Naturschutzbeirates der Stadt Nürnberg am 05. Juli 2022 wurden die im Gesamt – LBP behandelten Eingriffe der Sanierungs- und Entwässerungsplanung sowie die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Natur und Landschaft vorgestellt. Mit einstimmigem Beschluss erhob der Naturschutzbeirat keine Einwände gegen die unvermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2 „Pegnitztal West“. Mit Bescheid vom 13.07.2023 hat das Umweltamt der Stadt Nürnberg den Sanierungsplan der LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH vom 10.05.2022 gemäß § 13Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für verbindlich erklärt.

Da sich die Notwendigkeit der Sanierung aus der beabsichtigten Wohnflächenentwicklung ergibt, wurde als Basisszenario für die vorliegende Umweltprüfung zum B-Plan der reale Bestandszustand vor der Sanierung angenommen und die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen verbal-argumentativ dargestellt bzw. bewertet. Hierdurch werden die planungsinduzierten Auswirkungen auf die Umweltbelange in ihrer Gesamtheit transparent und nachvollziehbar dargestellt.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Untersuchungsraum ist eines der großen industriell geprägten Flächenareale entlang der Achse Fürther Straße im Westen von Nürnberg, die sich im Umbruch befinden. Der Produktionsstandort der AEG wurde im März 2007 geschlossen. Eigentümer der Grundstücke des ehemaligen AEG-Nordgeländes ist die JV Nord Entwicklungsgesellschaft S.à r.l..

Das Gebiet zwischen der Fürther Straße und der Muggenhofer Straße (AEG - Südareal) wurde vom Flächeneigentümer (MIB) zwischenzeitlich nach § 34 BauGB schrittweise wieder mit verschiedenen Nutzungen gefüllt. Es haben sich hauptsächlich Büros, Gewerbenutzer, wissenschaftliche Einrichtungen aber auch Gastronomiebetriebe und Kunstateliers sowie Ausstellungsräume, z.T. unter Beteiligung der Akademie der Bildenden Künste Nürnberg angesiedelt. Die Gebäude des ehem. AEG-Werks blieben dabei größtenteils erhalten und wurden saniert.

Nördlich der Muggenhofer Str. hat sich das Betriebsgelände schrittweise, vielfach über Zwischennutzungen, entwickelt. Gewerbliche Hallen, die hauptsächlich als Ateliers und Werkstätten genutzt wurden und großflächig versiegelte Parkplätze prägten das Bild. Inzwischen wurden die Altgebäude vollständig abgerissen und es wurde mit dem Neubau eines Gebäudes für die Technische Hochschule Nürnberg begonnen.
Im südlichen Zentrum umgibt das Plangebiet ein bestehendes Wohngebiet (entlang der Flotowstraße und Brucknerstraße) mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Dieses Gebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten. Östlich des bestehenden Wohngebietes an der Muggenhofer Straße befindet sich das achtstöckige Bürogebäude „Business Terminal West“, welches ebenfalls nicht Teil des Geltungsbereiches ist. Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein einstöckiges Gewerbegebäude, das verschiedene Gewerbebetriebe wie Fitness-Studio, Türenhersteller und Spielhallenausstattung beinhaltet.

Im Osten schließt ein Schulsportplatz, die Geschwister Scholl Realschule, eine Kindertagesstätte und die Kleingartenanlage „Fuchsloch“ an den Geltungsbereich an. Nördlich des Areals beginnt das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West. An der nordwestlichen Gebietsgrenze liegt die Bahntrasse Nürnberg Ost-Großmarkt und dieser vorgelagert eine Kleingartenanlage der Bahnlandwirtschaft. Westlich der Bahntrasse befindet sich die Faulschlammeindickung und die Sauerstofferzeugungsanlage des Klärwerks I. Südlich des Klärwerks auf dem ehemaligen VAG-Gelände Fuchsstraße/Adolf- Braun-Straße entsteht ein neues Wohnquartier. Der Teil der Flächen des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes nördlich der Muggenhofer Straße liegt auf den Ablagerungsflächen der Altdeponie „Fuchsloch“.

Der Untersuchungsraum grenzt an das westliche Pegnitztal. Im Rahmen des Projektes „Stadt am Fluss“ wurden hier umfassende Maßnahmen zur Renaturierung sowie Erholung (u.a. „Fuchslochsteg“) realisiert. In östlicher Nachbarschaft zum UG befindet sich im Talraum der Pegnitz zudem der Standort der städtischen Kläranlage, Klärwerk 2.

Hauptziel des Planungskonzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven urbanen Wohnquartiers in relativ hoher Dichte mit vielfältig nutzbaren Freiräumen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und zur Pegnitzaue. Die bestehenden Kleingärten knapp westlich des Geltungsbereiches, die bestehende Wohnbebauung im Bereich Brucknerstraße / Flotowstraße inkl. der Hausgärten und die nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen, baumbestandenen Flächen am Rand der Pegnitzaue bleiben erhalten. Die bestehende gewerbliche Bebauung im südwestlichen Randbereich wurde zwar im städtebaulichen Konzept im Rahmenplan mit überplant, wurde aber zum Entwurfsstand aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

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

1.2 Plangrundlagen

- Der Geltungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Ringbahn, direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend, verlaufen laut FNP eine Hauptverbundachse für das Biotopverbundsystem „magere Trockenstandorte“ und eine übergeordnete Freiraumverbindung, die von der Rothenburger Straße kommend an das Pegnitztal anschließt. Die gewerblichen Bauflächen sind zusätzlich als „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teilbereiche der Deponiefläche Fuchsloch sind als kontaminierte Fläche („für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) gekennzeichnet. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend sind weitere Gewerbliche Bauflächen (AEG-Südgelände) dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Pegnitzaue als Grünfläche dargestellt, überlagert mit dem Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal-West (Nr. N(S)-01b), dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und einer übergeordneten Freiraumverbindung, die vom Fuchslochsteg nach Osten zwischen Pegnitz und Kleingartenanlage bis zur Johann-Sebastian-Bach-Str. verläuft.
  Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als urbanes Gebiet entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen FNPs, weshalb eine Änderung des FNPs im

Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist und im Parallelverfahren als 29. Änderung durchgeführt wird.

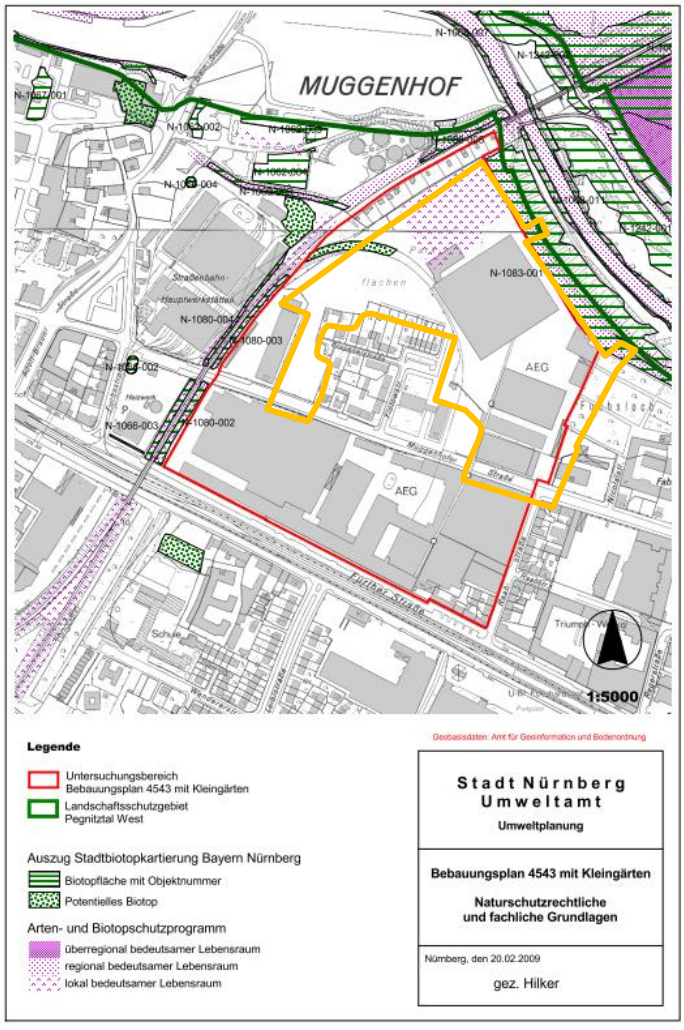
- Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) ist der angrenzende Auebereich der Pegnitz (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.) als Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug dargestellt. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als städtisch-industriell genutzt dargestellt. Die Zielkarte 2 (Siedlung und Versorgung) stellt den Bestand im Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Ziele werden nicht vorgegeben.
- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:
  BBP 4543 (im Verfahren, Aufstellungsbeschluss 02/2006)
- Im Rahmen des **Grün- und Freiraum Konzeptes Weststadt** (Planungsgruppe Landschaft, 2012) wurden umfassende Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge für den Geltungsbereich und den angrenzenden Uferbereich der Pegnitz gemacht, die u.a. die Herstellung einer Verbindung für Fußgänger/innen in Nord-Südrichtung und Verknüpfung der dicht bebauten Gebiete (Stadtteil Muggenhof) mit dem Pegnitztal beinhalten. Weitere Maßnahmenvorschläge sind u.a. die Verzahnung der neuen Bebauung mit dem Pegnitztal, die Neuanlage öffentlicher Grünflächen (abgestimmt auf die Neubebauung) und die Gestaltung von Stadtplätzen und verkehrsberuhigten Straßenräumen.
- **Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt** sieht für das AEG Nordareal einen neuen Park vor. Zur Profilierung des Wohnstandorts soll neues Wohnen auf dem AEG Nordgelände geschaffen werden. Gewerbeansiedlung auf dem Nordareal soll zur Profilierung des Gewerbestandorts beitragen. Das Quartier soll geöffnet und an den Pegnitzraum angebunden werden.
- Das im Februar 2014 fertig gestellte Gutachten **Masterplan Freiraum** besteht aus dem Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept. Für das AEG Nordareal nennt das Freiraumkonzept als Ziel die Herstellung eines „AEG-Parks“ zur Förderung der Freiraumqualitäten. Bis zur Realisierung dieses Ziels wird im Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ eine Freiflächennutzung als Zwischennutzung vorgeschlagen.
- **Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete** an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Ca. 60 m nordöstlich des Geltungsbereiches liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (HQ 100); das Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“ (LSG-00536.07) grenzt im Norden und Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die im Rahmen der Sanierungsplanung zu erwartenden Eingriffe in dieses Gebiet (Kanaltrassen) wurden im Gesamt LBP zur Sanierungsplanung behandelt.
- **Natura 2000-Gebiete** (FFH und/oder SPA)[2] sind im Untersuchungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.
- **Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG und § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG:**

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

- Die westlich außerhalb des Planungsgebiets liegenden Gehölzbestände auf dem Ringbahndamm sind in der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg von der Fürther Straße bis zur Abzweigung des Ringbahnablegers als Biotope (Biotop-Nr.: N-1080-001 bis 004, Gehölze an der Bahnlinie zwischen Fürther Straße und Wetzendorf) erfasst. Bei der Erfassung am 24.07.2006 standen sie unter dem Schutz des Art. 13e und 13d BayNatSchG.
  Gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften (§ 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes) sind Teilflächen der Biotope, die damals unter dem Schutz des Art. 13d und 13e BayNatSchG (z.B. wärmeliebende Säume, Feldgehölze) gefallen sind, weiterhin gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG bzw. § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG geschützt.
  Im Jahr 2019 wurden im Rahmen einer **vegetationskundlichen Bestandsaufnahme** (BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg) einzelne Flächen- bzw. Strukturelemente der 1.400 m² großen ehemaligen Gleisanlage am westlichen Rand des Planungsgebietes auf einen ggf. vorliegenden Schutzstatus nach § 30 BNatSchG / Art. 23BayNatSchG hin überprüft. Gemäß der Untersuchung sind Teilbereiche der Gleisanlage als Biotope mit dem entsprechenden Schutzstatus einzustufen.
- Die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes gelegenen Gehölze wurden im Jahr 2019 durch das Büro Klebe, Nürnberg im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan Nr. 4543 A aufgenommen. Gemäß der Bestandsaufnahme und in Abstimmung mit der UNB Nürnberg wurden diese Gehölze als gem. § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG geschützte Feldgehölze eingestuft. Deren Rodung wurde bereits im Rahmen des Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung bzw. Befreiungsanträgen genehmigt.
- Weiterhin ist der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestand in der Stadtbiotopkartierung als Biotop-Nr.: N-1083-001 (Grünanlage und Gehölze am „Fuchsloch“ in Muggendorf) erfasst. Auch dieser Biotop war bei der Erfassung am 25.07.2006 gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG geschützt. Nach heutiger Gesetzeslage wäre eine Hecke bzw. Feldgehölz in der freien Natur gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG geschützt. Da der Bestand jedoch als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen ist (s.u.), entfällt dieser Schutzstatus. Dementsprechend bedarf es für eine (Teil-) Rodung keiner behördlichen Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung vom Verbot des § 29 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG.
- Gehölze auf Teilflächen der Fl.Nr. 898/2 und 898 sind als **Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)** einzustufen. Wald ist gemäß Art. 5 i.V.m. Art. 7 BayWaldG so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie seine Funktionen die biologische Vielfalt für bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann.
- In den Jahren 2019 und 2022 wurden Geländebegehungen für eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** der geplanten Maßnahmen durchgeführt.
- Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer möglichen, derzeit nicht genau lokalisierten, frühmittelalterlichen Besiedlung sowie einer spätneolithischen bis bronzezeitlichen Siedlungsfläche unbekannter Ausdehnung (urnenfelderzeitliche Siedlungslage und

vorgeschichtliche Siedlung Muggenhof Ost). Die Fläche muss daher als Verdachtsfläche für **Bodendenkmäler** eingeordnet werden. Für die Aufgrabungen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Diese ist bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Abt. Beratung und Denkmalschutz zu beantragen. Sie kann unter bestimmten Auflagen, z.B. dass die Aufgrabungsarbeiten durch einen Archäologen/Archäologin beobachtet werden und ggf. Befunddokumentationen und –bergungen erfolgen, in Aussicht gestellt werden.

- **Baudenkmäler** sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- **Kampfmittel**
  Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet zu bewerten. Da der Sanierungsbereich als Kampfmittel - Verdachtsfläche einzustufen ist, darf der Aushub von Bodenmaterial auf der gesamten Fläche nur mit kampfmitteltechnischer Begleitung der Arbeiten erfolgen [3].



Übersichtskarte naturschutzrechtliche und fachliche Grundlagen, Umweltamt Nürnberg 2009
Geltungsbereich aus dem 2006 eingeleiteten, früheren Verfahren
Ergänzung neuer Geltungsbereich Entwurf (Büro Klebe 2025)

[3] s. Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Innenministeriums vom 15.04.2010

- Weitere Fachgutachten, die als Informationsquellen für den vorliegenden Umweltbericht dienten, sind im Kap. 7 aufgezählt.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4543 A die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase. Die Eingriffe, die im Zuge der Sanierung formell in einem gesonderten bodenschutzrechtlichen Verfahren bearbeitet wurden, stellt der vorliegende Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4543 A verbal-argumentativ in ihrer Gesamtheit dar.

2.1 Fläche[4]

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Muggenhof zwischen der Muggenhofer Straße und der Pegnitzaue, deren südlicher Randbereich bis an den Geltungsbereich heranreicht. Im Westen grenzt die Ringbahn mit einer Kleingartenanlage an den Geltungsbereich an, im Osten die Kleingartensiedlung „Am Fuchsloch“ sowie weiter südlich Sportanlagen der Realschule. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha, darauf standen gewerbliche Bauten, die v.a. als Ateliers und Werkstätten sowie als Lager- bzw. Logistikhallen genutzt wurden. Die Gebäude wurden vollständig rückgebaut bzw. abgebrochen. Ein Großteil des Plangebietes war überbaut bzw. versiegelt; davon Gebäude ca. 24.000 m^2, Stellplatz- und Lagerflächen (vollversiegelt) ca. 46.500 m^2, durchlässige Beläge (z.B. Schotter) ca. 4.290 m^2. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche (ca. 9.210 m^2) waren meist mit Gehölzen oder mit Ruderalvegetation bewachsen.

Auswirkungen / Prognose
Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten oder naturbelassenen Flächen sowie natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/oder Grünflächen. Es handelt sich hier vielmehr um eine Umnutzung bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen in einer derzeit mit diversen Zwischennutzungen belegten Gewerbebrache (Maßnahme der Innenentwicklung). **Erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche werden daher **nicht erwartet**.

2.2 Boden

Geologische Verhältnisse

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:50.000 Blatt Nürnberg-Fürth-Erlangen (GK50) liegen im Bereich der Untersuchungsfläche fluviatile Sedimente vor. Es handelt

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

sich dabei um die Hauptterrasse der Pegnitz. Sie besteht aus gelb gefärbten, fein - mittelkörnigen Sanden mit dazwischen gelagerten Kiesbänken. Unter den Terrassenablagerungen stehen direkt Gesteine des Mittleren Keupers an. Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Sedimente und Gesteine von mehreren Meter mächtigen, anthropogenen Auffüllungen überdeckt.

Ausgangssituation

Zwischen 1938 und 1950 wurden große Teile des Untersuchungsgebietes als Deponie genutzt (Altdeponie Fuchsloch). Bei der Altablagerung Fuchsloch nördlich der Muggenhofer Straße handelt es sich um eine Hangschüttung, d. h. die ursprünglich weiter im Süden gelegene Hangkante des Pegnitztals wurde durch die Ablagerung von Abfällen weiter nach Norden in Richtung Fluss verlagert. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen sind demnach unterschiedlich. Der südliche Deponierand ist von Auffüllungen zwischen 0 und 3,5 m Mächtigkeit gekennzeichnet. In nördlicher Richtung nehmen die Mächtigkeiten bis zu einer Gesamtstärke von 10 bis 12 m zu.

Außerdem wurde der Planungsbereich ab den 1950er Jahren bis 2007 jahrzehntelang gewerblich durch die AEG Hausgeräte GmbH genutzt (Produktion von Haushaltsgeräten / Waschmaschinen). Einhergehend mit der gewerblichen Nutzung erfolgte eine großflächige Versiegelung des Grundstücks. Durch diese weitgehende Versiegelung (das ABSP gibt einen Versiegelungsgrad von 70-100% an) sind die ökologischen Bodenfunktionen kaum intakt.

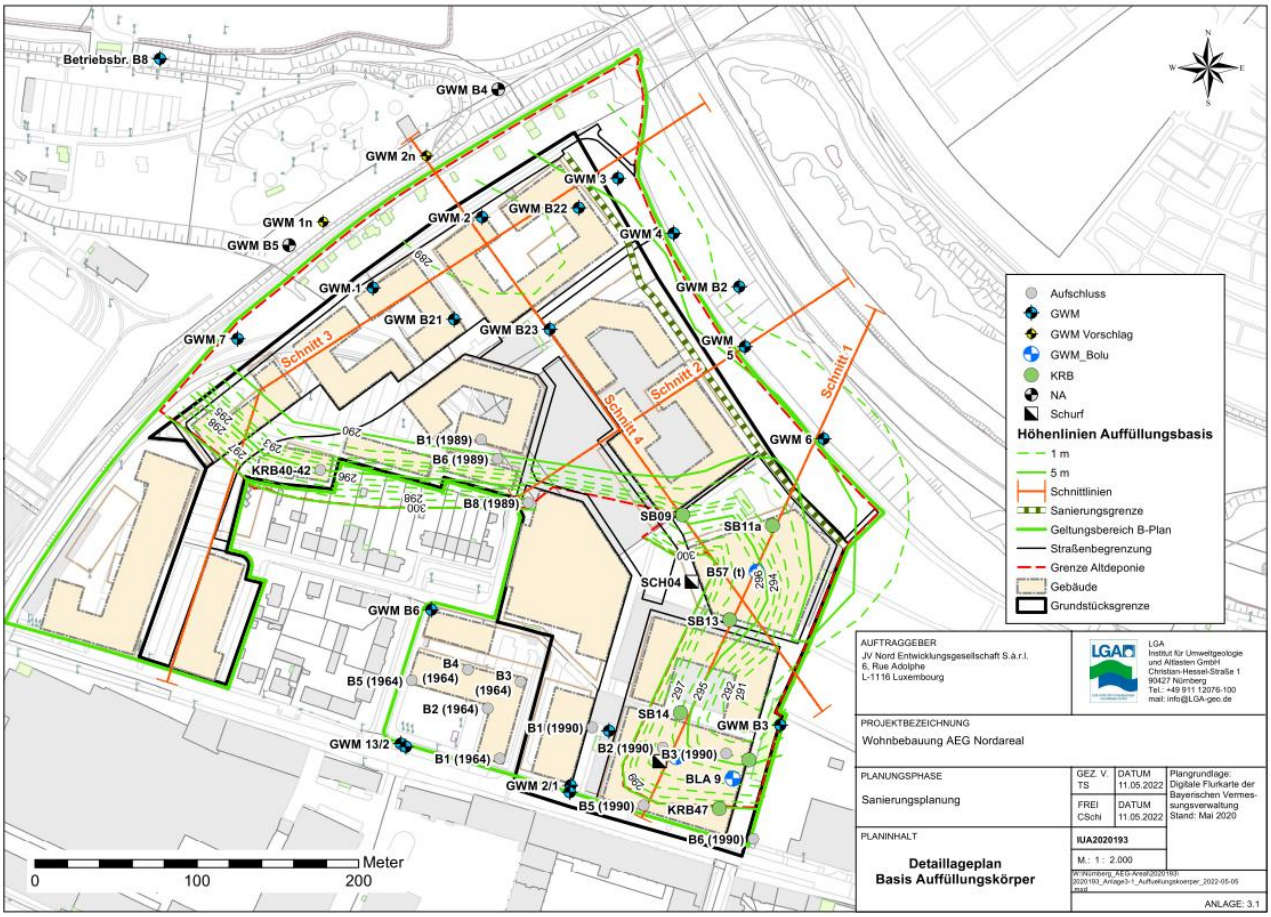


Abb.: Detaillageplan aus Sanierungsplanung, AEG-Nordareal Nürnberg (LGA, 11.05.2022)

Altlastensituation

Das Grundwassergefährdungspotenzial der Altdeponie wurde erstmalig im Jahr 1985 beurteilt und bis 1993 durch ein regelmäßiges Grundwassermonitoring im Auftrag der Stadt Nürnberg überwacht. Mit Beschluss des Umweltausschusses vom August 2012 wurde das Grundwassermonitoring wiederaufgenommen.

In Zusammenhang mit der langjährigen gewerblichen Nutzung und einem unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kam es in Teilbereichen des ehemaligen AEG-Nordareals zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Lösungs- / Entfettungsmitteln (LHKW: leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Produktionsspezifische LHKW-Verunreinigungen des Untergrundes wurden erstmalig im Jahr 1989 festgestellt. In den Folgejahren wurden die einzelnen Schadensherde schrittweise erkundet und bis 2004 im Auftrag der AEG / Elektrolux-Gesellschaften größtenteils saniert.

Aufgrund der umweltrelevanten Nutzungshistorie fanden im Vorfeld der geplanten Umnutzung zwischen 2014 und 2016 im Auftrag der Stadt Nürnberg mehrstufige Altlastenerkundungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse statt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den folgenden Kapiteln zusammenfassend dargestellt:

Ablagerungsmaterial
Das zwischen 1938 bis 1950 regellos angeschüttete Deponiematerial ist sehr inhomogen und besteht aus mineralischen und gewerblichen Ablagerungen (Bodenaushub, Brandschutt, Bauschutt, Schlacke, Glas, Metall etc.). Organische Abfälle wurden nur untergeordnet angetroffen. Die Auffüllungen sind unter einer verdichteten Tragschicht i.d.R. locker bis sehr locker gelagert. Dazwischen wurden aber auch Bereiche mit erheblichen Bohrwiderständen (Bauschuttfragmente, Fundamentreste) angetroffen.

Schicht	**Zusammensetzung**
Oberflächenversiegelung 0 – 0,2 m	Asphalt + Beton
Tragschicht 0,2 – 0,5 m	Kalkschotter + RC-Material + Mineralbeton
Homogenbereich 1 0,5 – 2,4 m	Sande + Bauschutt, wenig Fremdstoffe, braungrau-rotbraun
Homogenbereich 2 2,4 – 11,3	Erdaushub + Bauschutt, viele Fremdstoffe (Metall, Glas, Holz, Keramik), schwarzgrau
Anstehender Boden	Sande, Kiese, z.T. Auelehm

Schadstoffbelastung
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass auf der gesamten Fläche und über die komplette Tiefe der Auffüllung Belastungen mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallen (Blei, Kupfer, Zink, Cadmium etc.) vorliegen. Die Mobilität bzw. die Wasserlöslichkeit dieser Schadstoffe ist jedoch auf Grundlage der aktuell vorliegenden Ergebnisse insgesamt als gering einzustufen.

Vereinzelt waren Dioxine und Furane nachweisbar, jedoch unterhalb der Geringfügigkeitsschwelle bzw. deutlich unterhalb des Maßnahmenwertes.

In der Bodenluft konnten im nördlichen Bereich erhöhte Deponiegasanteile (Methan, CO_2) und LHKW nachgewiesen werden, jedoch nicht in gesundheitsgefährdenden Konzentrationen.

Die überprüften LHKW-Schadensbereiche aus der früheren AEG-Nutzung ergaben teilweise noch relevante LHKW-Restbelastungen in der Bodenluft.

Im Grundwasser konnte neben bekannten LHKW-Restbelastungen ein z.T. abgebauter LHKW-Altschaden mit der Hauptkomponente CIS im Umfeld der GWM B22 und GWM3 sowie eine Arsen-Verunreinigung im Bereich der Messstelle GWM 1 festgestellt werden.

Weiterhin wurden im Sanierungsbereich zwei Ölschäden und ein Teerölschaden erkundet.

Folgerungen

Bei den festgestellten Schadstoffen handelt es sich um eine Mischung aus deponiespezifischen Verunreinigungen und Belastungen, die auf die ehemalige gewerbliche Nutzung des Areals zurückzuführen sind.

Insgesamt gesehen besteht auf Basis der aktuell vorliegenden Erkenntnisse für das AEG-Nordareal – trotz Altdeponie – nach wie vor die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung hin zu einer höherwertigen Nutzung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, Abs. 5, Nr. 1 BauGB.

Im Rahmen der dem Bebauungsplan vorgezogenen Sanierungsplanung und in Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg soll zum Erreichen der o.g. Ziele das Gelände flächig bis auf eine Tiefe von ca. 4,5 m abgetragen werden. Das vorhandene Bodenmaterial soll dann gemäß den Vorgaben des Sanierungsplans wieder eingebaut bzw. behandelt oder entsorgt werden. Weiterhin wird zur Sicherung der innerhalb des Baufeldes verbliebenen Altablagerung eine flächige Deponieabdichtung mit hohen Qualitätsstandards eingebaut (gas- und flüssigkeitsdicht). Ergänzt werden die Maßnahmen durch ein begleitendes Grundwasser-Monitoring an insgesamt elf Messstellen im Grundwasserabstrom.
Die vorliegenden Ablagerungen stellen in der Regel keinen ausreichend tragfähigen Baugrund dar, weshalb zusätzliche Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung erforderlich werden.
In zwei Bereichen mit LHKW-Restbelastungen der wasserungesättigten Zone fanden zwischen 2021 und 2022 Bodenluftsanierungen statt, die zwischenzeitlich mit Zustimmung des Umweltamtes beendet werden konnten.
Innerhalb der nordwestlich/nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten wurden oberflächennahe Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt und/oder Hochbeete angelegt. Entsprechende bodenschutzrechtliche Auflagen wurden in den Pachtverträgen der Kleingärtner schriftlich dokumentiert.
Für die Deponieteilfläche entlang der Pegnitzböschung (außerhalb des Baufeldes) besteht im Rahmen von Umgestaltungs- bzw. Auslichtungsarbeiten die Auflage, für eine geschlossene Überdeckung der Ablagerungen mit unbelasteten Oberbodenmaterial zu sorgen.

Auswirkungen / Prognose

Aufgrund der bekannten Bodenbelastung ist eine deutliche Vorbelastung gegeben. Da im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung bereits bebaute und erschlossene Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden können, handelt es sich um eine Flächenrecyclingmaßnahme, die grundsätzlich als günstig für das Schutzgut Boden zu bewerten ist. Im Zuge der Neubebauung werden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Baugrundherstellung/- ertüchtigung notwendig, da die Anforderungen an die Bodenqualität im Änderungsbereich mit der Umwidmung zu einer sensibleren Nutzung steigen.
Hierzu wurde der Sanierungsplan der LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH vom 10.05.2022 mit dem Ziel der Verbindlicherklärung nach § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorgelegt. Mit Bescheid vom 13.07.2023 hat das Umweltamt der Stadt Nürnberg den Sanierungsplan gemäß § 13Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärt. Zwischen Investor und Stadt wurde zudem ein Sanierungsvertrag geschlossen.
Durch die Untergrundsanierung/ Deponiesicherung und die Baugrundvorbereitung ergibt sich bzgl. dieses Schutzgutes eine Verbesserung im Vergleich zur Ausganssituation, u.a. wird die Schaffung unversiegelter Grünflächen ermöglicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher als **nicht erheblich** einzustufen.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die Pegnitzaue grenzt jedoch unmittelbar im Nordosten an. Die Pegnitz ist hier Gewässer I. Ordnung; ihre Aue prägt die Topographie der städtischen Umgebung in Muggenhof und dient als wichtiger Erholungsraum (s.u.). Im an den Geltungsbereich angrenzenden Flussabschnitt liegt nördlich des Flussbetts ein Altwasser, das keine dauerhafte Verbindung zum aktiven Wasserkörper der Pegnitz hat. Es ist von dichtem Gehölzbestand umgeben und weist unregelmäßig geformte Böschungen auf.
Die Pegnitz selbst besteht in einem kleinen Abschnitt nordöstlich des Plangebiets aus zwei Flussarmen, die eine Insel umschließen. Dieser Bereich wird als Hundestrand und zum Teil als Badestelle genutzt, wobei Badewasserqualität derzeit nicht gegeben ist.
In der Umgebung sind zwei Einleitungsstellen in die Pegnitz der Klärwerke I und II vorhanden. Der Geltungsbereich ist stark versiegelt (s.o.). Das Oberflächenwasser wird aktuell in die Pegnitz entwässert, so dass die Grundwasserneubildung im Gebiet fast vollständig unterbrochen ist.
Die Pegnitz im Bereich nördlich des Plangebietes gehört gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis Zusammenfluss mit Rednitz“ in der Flussgebietseinheit Rhein. In diesem Abschnitt befinden sich keine Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung. Der Ökologische Zustand des Flusswasserkörpers 2_F037 ist aktuell als unbefriedigend (Z4) eingestuft. Der Chemische Zustand ist aktuell als schlecht bewertet. Bei der Betrachtung ohne ubiquitäre Stoffe und ohne Quecksilber erreicht dieser Pegnitzabschnitt einen guten chemischen Zustand.

Hochwassergefahrenflächen

Für die Ableitung des Oberflächenwassers werden zwei Regenwasserkanäle mit Einleitung in die Pegnitz benötigt. Die Rauhbettmulden der Einleitstellen liegen auf wenigen Quadratmetern innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pegnitz. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pegnitz sowie außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100, außerhalb der Hochwassergeschützen Gebiete HQ100 und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ häufig und HQ extrem sowie außerhalb der wassersensiblen Bereiche.

Grundwasser

Das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand in Tiefen (Flurabstand) von ca. 12,5 m anzutreffen. Die Fließrichtung ist nach Norden bzw. Nordwesten, zur Pegnitz hin gerichtet. Der Geltungsbereich ist stark versiegelt (s.o.) und wird aktuell im Trennsystem entwässert, die Grundwasserneubildung im Gebiet ist fast vollständig unterbrochen.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der in Kap. 2.2 unter „*Schadstoffbelastung*“ beschriebene LHKW-(CIS)-Altschaden wird seit Mitte 2020 in Abstimmung mit den Umweltbehörden hydraulisch saniert. Der Sanierungsverlauf kann auf Grundlage der kontinuierlich zurückgehenden Belastungen insgesamt als sehr positiv und effektiv bewertet werden.
Die Arsen-Verunreinigung an der Messstelle GWM 1 konnte zwischenzeitlich durch weitere Bohrungen abgegrenzt werden. Im Abstrom konnten keine relevanten Arsen-Konzentrati-

onen nachgewiesen werden. Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird von Seiten der Fachbehörden davon ausgegangen, dass die Kontamination durch die geplante Deponieabdichtung ausreichend gesichert wird.

Die Grundwassersituation im Bereich der Altdeponie wird durch ein umfassendes Monitoring an insgesamt elf Grundwassermessstellen überwacht. Neben den oben genannten zwei Schadensherden konnten bisher keine bodenschutzrechtlich oder wasserwirtschaftlich relevanten Belastungen im Grundwasser festgestellt werden.
Das Plangebiet befindet sich nach EG-WRRL im Umgriff des Grundwasserkörpers 2_G083 „Quartär-Nürnberg“. Es befindet sich darin ein Wasserschutzgebiet zur Trinkwasserversorgung ca. 7,5 km Kilometer oberstromig des Planungsvorhabens. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem guten chemischen Zustand. Bei den Schadstoffbelastungen mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (Tri- und Tetrachlorethen) liegen anthropogen verursachte Überschreitungen vor. Bei der Wasserbilanzierung wird der Anteil der Entnahme an der Grundwasserneubildung mit 30% angegeben. Der Grundwasserkörper ist in einem guten mengenmäßigen Zustand.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch die aktuell vorhandene, fast vollständige Versiegelung im Geltungsbereich wird Niederschlagswasser der direkten Grund- oder Bodenwasseranreicherung entzogen. Durch die Entsiegelung kann ein Sickerwassereintrag in die Altdeponie für die Dauer der Baumaßnahmen nicht völlig verhindert werden. Zur Baugrundertüchtigung wird eine Vielzahl von Rüttelstopfsäulen im Bereich der Altdeponie eingebracht. In diesem Zuge werden ebenso rund 400 Erdwärmesonden eingebracht.

Dem damit verbundenen Risiko einer evtl. Mobilisierung von Schadstoffen wird über ein Monitoring an Grundwassermessstellen im Abstrom der Fläche begegnet, so dass eine eventuelle Verfrachtung von Stoffen frühzeitig erkannt wird und umgehend mit Abwehrmaßnahmen im Grundwasser darauf reagiert werden kann.

Die geschilderten und im Sanierungsvertrag festgelegten Vorsorgemaßnahmen während und nach der Baumaßnahme minimieren negative Auswirkungen auf den nahegelegenen Flusswasserkörper sowie auf das Grundwasser, den Anforderungen an die Gewässerbewirtschaftung nach EG-WRRL wird entsprochen. Selbst im worst case ergeben sich damit in keinem Fall so erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, dass dies zu einer Verschlechterung des Zustands des einschlägigen Grundwasserkörpers führen würde (GrwV § 7, Abs. 3). Dies gilt für den Bauzustand ebenso wie für den Endzustand.

Temporäre oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper sind aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes selbst im Bereich der geplanten Tiefgaragen nicht zu erwarten. Durch die Umsetzung der geplanten, wasserundurchlässigen Deponieabdichtung bleibt der Grundwasserhorizont dauerhaft von den oberen Bodenschichten getrennt und die Grundwasserneubildung weiterhin unterbrochen. Oberflächlich wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand verringert. Der Anteil bewachsener Flächen wird im Vergleich zur Bestandsituation erhöht. Durch die neu angelegten Grünflächen sowie den festgesetzten Substratauftrag von mind. 80 cm in bepflanzten Flächen über Tiefgaragen bzw. 120 cm im Bereich von Großbaumpflanzungen wird der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers deutlich verzögert. Durch die geplanten Ansaaten, Fassadenbegrünungen sowie Pflanzungen (einschl. den festgesetzten Bäumen) wird die Verdunstungsrate (Evapotranspiration) erhöht. Auf den Flachdächern von Hauptgebäuden (außer im MU7) sind ab einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 50 m² (jeweils abzüglich der Dach-

durchdringungen, technischen Einrichtungen und Einrichtungen anderer Nutzungen) extensive Dachbegrünungen mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm z.T. in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.
Weiterhin sind alle Flachdächer von Nebengebäuden ab einer Gesamtfläche von 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrataufbau mind. 6 cm) zu begrünen. Die Dachbegrünungen führen zu einer weiteren Pufferwirkung der Oberflächenabflüsse.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die geplante Entwicklung eines Stadtquartiers mit Plätzen, einer öffentlichen Grünfläche, begrünten Innenhöfen und privaten Gärten erhöht zwar den Anteil unversiegelter, bepflanzter Oberflächen stark, von einer Entsiegelungsmaßnahme kann jedoch zumindest hinsichtlich der Grundwasserneubildung nicht gesprochen werden, da im Zuge der Altlastensanierung eine flächige Deponieabdichtung innerhalb des Baufeldes vorgesehen ist.
Die Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu wurde von GAUFF GmbH & Co. Engineering KG im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erstellt, welches im Folgenden näher beschrieben wird.

Als Bemessungsregen für die Niederschlagswasserentwässerung wurde eine Regenhäufigkeit n = 0,5/a gewählt. Dies entspricht einer Häufigkeit von 1-mal in 2 Jahren. Für die Bemessung der Versickerungsmulden wurde gemäß DWA A 138 eine Regenhäufigkeit n = 0,2/a (d.h. 1-mal in 5 Jahren) angesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Einzugsgebietsflächen sowie der Befestigungsgrade der Grundstücke diente der B-Plan-Entwurf und der Entwurf der Erschließungsplanung von GAUFF Engineering (März 2025). Als Grundlage für die Festlegung der Befestigungsgrade der Grundstücke wurde die Grundflächenzahl GRZ (0,6 und 0,8) als Höchstmaß aus dem B-Plan angesetzt. Gründächer zur Reduzierung der Befestigungsgrade für die Dimensionierung der RW-Kanäle wurden aufgrund der noch nicht existenten Ausführungsplanung (konkrete Flächengrößen und Aufbau) nicht angesetzt.

Gemäß dem Konzept soll der Regenwasserabfluss öffentlicher Verkehrsanlagen (Mischverkehrsflächen), die nicht innerhalb des Deponiegeländes liegen, in straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer 30cm dicken Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die übrigen öffentlichen Mischverkehrsflächen, die über der technischen Sicherungsschicht (Abdeckung der Altdeponie) liegen, werden in das geplante Regenwasserkanalnetz entwässert, welches über zwei geplante Regenwasserkanalstränge in die nördlich liegende Pegnitz mündet. Das durch den Straßenverkehr belastete Oberflächenwasser wird vor Einleitung in die Pegnitz mittels 2 Sedimentationsanlagen, welche außerhalb der Deponieabdichtungsschicht liegen, vorgereinigt. Der geplante Geh- und Radweg mit einer wassergebundenen Decke (G+R 1) ist nicht an das geplante Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Dachflächen und der teilversiegelten Grundstücksflächen wird innerhalb der privaten Grundflächen in Regenrückhaltevorrichtungen gespeichert, die mit einem Überlauf zu Versickerungseinrichtungen oder den Regenwasserkanal angeschlossen sind. Wobei die Dachflächen und teilversiegelten Grundstücksflächen der Grundstücke (MU10 und MU07), die nicht über der technischen Sicherungsschicht (Abdeckung der Altdeponie) liegen, innerhalb der privaten Grundflächen versickert werden sollen.

Die geplanten Schmutzwassergebäudeanschlüsse im MU10 und MU6.2 werden an den Bestandskanal in der Muggenhofer Straße angeschlossen. Alle weiteren Gebäude entwässern über das geplante SW-Kanalnetz in nördlicher Richtung mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserhauptsammler in der Pegnitzaue.

Das Niederschlagsmanagement und insbesondere die Altlastensanierung mit Technischer Sicherung des Deponiekörpers wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt und den Grundwasserkörper aus. Negative Auswirkungen auf den Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis Zusammenfluss mit Rednitz“ und das Maßnahmenprogramm 2022 bis 2027 für die Gewässerbewirtschaftung nach WRRL (Stand 2021) werden nicht erwartet. Der Eingriffsbereich der vorgesehenen Einleitstelle von Oberflächenwasser in die Pegnitz ist gering, zudem sind strukturelle Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff weiter minimieren. Im wasserrechtlichen Verfahren werden die Maßnahmen konkretisiert.

Ergebnis

Durch die Sanierung der ehemaligen Deponie Fuchsloch im Vorfeld der Neubebauung, verbunden mit dem Einbringen einer flächigen, hochwertigen Deponieabdichtung innerhalb des Baufeldes, bleibt das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen geschützt. Dies wird ebenso wie mögliche unmittelbare sowie auch längerfristige Auswirkungen (aufgrund des Einbringens von Rüttelstopfsäulen zur Baugrundverbesserung bzw. des Einbringens von Erdwärmesonden) durch das bestehende und andauernde Grundwasser-Monitoring überwacht. Gegebenenfalls werden entsprechende geeignete Abwehrmaßnahmen ergriffen.
Das Niederschlagswasser bleibt jedoch durch die technische Sicherungsschicht der direkten Grund- oder Bodenwasseranreicherung weitgehend entzogen. Aufgrund der bereits vorhandenen, fast vollständigen Versiegelung, der geplanten Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen und der weiteren Verringerungsmaßnahmen (Entwässerung im Trennsystem, Pufferung von Niederschlagswasser in den geplanten Retentionsflächen und durch die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragenflächen mit anschließender Zuführung zu einem Oberflächengewässer bzw. Regenwasserkanal) hat die Planung im Vergleich zur Bestandssituation **keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen** bzgl. des Wasserhaushalts und bzgl. des chemischen sowie ökologischen Zustands des unmittelbar nördlich gelegenen Fließgewässerabschnittes der Pegnitz (2_F037) sowie des chemischen und mengenmäßigen Zustands des Gewässerkörpers 2_G083 nach EG-Wasserrahmenrichtlinie. Die Planung erschwert oder verhindert zudem die Erreichung der Bewirtschaftungsziele für die betroffenen Wasserkörper nicht. Die Planung steht somit im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot). Die Umsetzung der im aktuellen Maßnahmenprogramm für den Bewirtschaftungszeitraum 2022 - 2027 (Stand 2021) vorgesehenen Maßnahmen, deren Lage erst im Zuge der Aufstellung des Umsetzungskonzeptes näher bestimmt wird, wird nicht behindert.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Der Geltungsbereich ist größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude (Werkshallen und Gewerbegebäude), zum anderen durch Parkplätze. Deutlich kleinflächiger sind im Geltungsbereich Park- und Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter) sowie ein ungenutzter Gleiskörper (ehemaliger Gleisanschluss an die Ringbahn) vorhanden, an welchen parallel verlaufende Hecken aus heimischen Sträuchern und kleineren Bäumen angrenzen. Teile dieser Gehölzbestände fallen unter den Schutzstatus des §29 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG. Der Gleiskörper ist bereichsweise mit nichtheimischen Sträuchern (hauptsächlich Cotoneaster) überwachsen, weiterhin sind z.T. Ruderalflächen mit Magerrasenelementen und einem hohen Anteil an offenem Boden (Gleisschotter und lockerer Sand) vorhanden. In diesem Bereich waren laut spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung (Anuva, 2010) und auch der aktualisierten saP (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, 18.07.2022, Aktualisierung: 13.09.2023) Exemplare der Nachtkerze auffindbar.

Im Jahr 2019 wurde dieser Bereich im Rahmen einer **vegetationskundlichen Bestandsaufnahme** (BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg) auf einen ggf. vorliegenden Schutzstatus nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG hin überprüft. Gemäß der Untersuchung sind Teilflächen des Gleisanschlusses aufgrund des Auftretens zahlreicher Charakterarten und deren Deckung von mehr als 50 % der Fläche als therophytenreicher Sandmagerrasen dem § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG zuzuordnen. Andere Teile wurden als degradierter Sandmagerrasen, Ruderalflächen im Siedlungsbereich, Trittrasen, Altgrasflur sowie mäßig artenreiche Säume erfasst. Eine detaillierte Beschreibung der vorhandenen Vegetationsbestände liefert die vegetationskundliche Bestandsaufnahme.

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten zwischen den bestehenden Parkplätzen und der Gewerbehalle.

Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein linearer Gehölzbestand, der sich hauptsächlich aus Robinien und Zitterpappeln sowie heimischen Sträuchern zusammensetzt. Dieser Gehölzbestand ist gem. §29 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG geschützt. Nach einem vorgelagerten Erschließungsweg schließen darauf Kleingärten entlang der Bahn mit typischer Vegetation (Rasen, Gemüsebeete, Sträucher und zahlreiche, z.T. ältere Obstbäume) an.

Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand der großen Werkshalle im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 8 m breiter Gehölzbestand mit kleineren Ahornen, Eichen und heimischen Sträuchern wie Hartriegel, Rosen etc.

Im nordöstlichen Randbereich schließt dann der Baumbestand der Pegnitzaue mit Ahornen, Zitter-Pappeln, älteren Eichen und heimischen Sträuchern im Unterwuchs auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 an. Dieser Bestand wurde vom AELF als Wald als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) eingestuft. Östlich des Plangebiets grenzt die Kleingartensiedlung „Fuchsloch“ an den Geltungsbereich an. Innerhalb des Geltungsbereiches entlang der östlichen Grenze (angrenzend an Kleingartenanlagen und Schulsportplatz) sind kleinflächig Gebüsche aus heimischen Gehölzen mit wenigen Bäumen vorhanden. Im Bereich der Wohnbebauung (Brucknerstraße, Flotowstraße) die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, befinden sich strukturreiche Hausgärten und Abstandsgrünflächen mit hohem Gehölzanteil. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um heimische Laubgehölze.

Insgesamt wird die Bedeutung des B-Plangebietes für das Schutzgut Vegetation aufgrund der im Verhältnis zur Gebietsgröße nur kleinflächigen Bewuchsflächen als gering eingestuft. Die oben angesprochenen Gehölzbereiche (Baumgruppen und Baumhecken) und der Gleiskörper sowie die Kleingärten und der Baumbestand am Rand der Pegnitzaue haben zwar eine große Bedeutung für das Schutzgut Vegetation, befinden sich überwiegend (d.h. mit Ausnahme des Gehölzbestandes im nordwestlichen Randbereich) jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen in die Vegetationsbestände resultieren größtenteils aus der Tatsache, dass im Zuge der Altlastensanierung ein großer Teil des Geländes auf eine Tiefe bis ca. 4,5 m abgetragen werden muss (s.o.). Daher wurden im Rahmen des Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung die Auswirkungen der Sanierung auf die planungsrelevanten Funktionen und Strukturen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen rechtlich gesichert bzw. umgesetzt. Im Rahmen der Sanierung wurden die Eingriffe in bestehende und teilweise gemäß §29 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatschG geschützte Gehölze sowie die Eingriffe in den gemäß §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatschG geschützten Sandmagerrasen behandelt und durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ausgeglichen. Zukünftig hängt der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen davon ab, inwiefern sich die betroffenen Arten erfolgreich bzw. vollständig auf der Ausgleichsfläche ansiedeln. Dies wird über die im LBP vorgegebenen Monitoring- / Pflegemaßnahmen gewährleistet.

Innerhalb des Innenbereiches nach § 34 stehen 14 zu fällende Laubbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen. Diese Bäume müssen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 der Baumschutzverordnung durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für die Rodungen sind entsprechende Fällanträge im Rahmen der Sanierungsplanung zu stellen. Die zu fällenden Bäume sind im Rodungsplan Einzelbäume mit Bewertungsliste, Lemke Landschaftsarchitektur 15.11.2022 (s. Anhang) dargestellt. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Gebietsentwicklung zahlreiche Bäume im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie innerhalb der privaten Baufelder neugepflanzt werden.

Die Bäume auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken (unter anderem in den zu erhaltenden Privatgärten im Wohnquartier Brucknerstraße / Flotowstraße und der östlich angrenzenden Kleingartenanlage) wurden aufgrund ihrer Nähe zum Bauvorhaben im Baumbestands-/ Bewertungsplan aufgenommen. Im Rahmen des Sachverständigengutachtens Nr. 2022055, ISB Urban Forestry, 28.04.2022 wurde die Wurzelräume der betroffenen Bäume in Richtung der geplanten Verbaulinie untersucht und die Qualität und Quantität möglicher Wurzeln entlang der Verbaulinie bestimmt. Gemäß dem Gutachten werden nur an einem der untersuchten Bäume Baumschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten notwendig. Es handelt sich hierbei um einen großen Maulbeerbaum (Baum Nr. 1 Abb. unten).

Baum-Nr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	St.U. ca.	Baumhöhe ca.
1	K50	Morus nigra	>150 cm	18 m
2	96	Quercus robur	130 cm	17 m
3	80	Quercus robur	147 cm	20 m
4	30	Quercus robur	209 cm	25 m
5	17	Quercus robur	185 cm	28 m
6	K15	Ailanthus altissima	154 cm	16 m

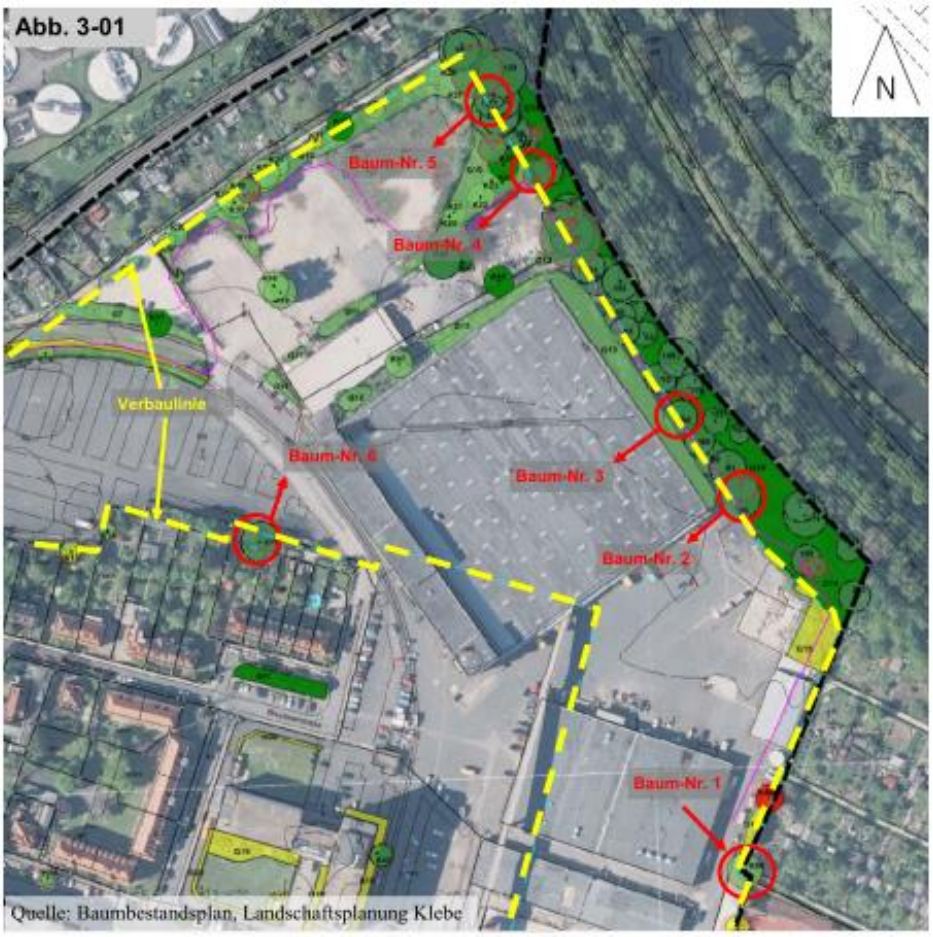


Abb.: Auszug aus Sachverständigengutachten Nr. 2022055, ISB Urban Forestry, 28.04.2022 Übersichtsplan der untersuchten Bäume und Lage der Verbau-Linie (gelb gestrichelte Linie)

Um die Krone der Maulbeere nicht zu beeinträchtigen, ist lt. Gutachten entweder der Verbau entlang der Kronentraufkante zurückzuversetzen oder der Drehkopf/ Ausleger für die Bohrpfähle so zu positionieren, dass die Krone nicht beeinträchtigt wird. Eine Kronenteileinkürzung nach den Erfordernissen von ca. 10-20 % ist dabei möglich. Im Gutachten (Anhang) sind sämtliche Ergebnisse der Untersuchungen sowie Maßnahmen detailliert beschrieben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß der aktuellen Planung entstehen langfristig gesehen zum Teil bepflanzte Freiräume unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade in den Grün-/ und Freiflächen, entlang der Straßen und Wege, auf den Dächern, in den Innenhöfen und Randbereichen, die zwar z.T. über Tiefgaragen liegen, hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt aber eine Aufwertung des Gebiets darstellen.

Ergebnis
In der städtebaulichen Planung sind private und öffentliche Freiräumen vorgesehen, die zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen. Zudem sind Einzelbaumpflanzungen in den Straßenräumen geplant. Dadurch erfährt das Gebiet hinsichtlich der vorhandenen Vegetation eine Aufwertung, da im Vergleich zur aktuellen Situation der Anteil der Vegetationsflächen erhöht wird. Weiterhin kann der wertvolle Gehölzbestand auf dem städtischen Flurstück Nr. 898 durch das Abrücken der Sanierungsgrenze und Vergrößerungen der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Gebietes durch Gebietsabgabe an die Stadt Nürnberg, erhalten bleiben. Die Planung hat demnach **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** bzgl. des Schutzgutes Pflanzen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Bereits im Jahr 2010 wurde vom Büro Anuva (Nürnberg) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Plangebiet und den südlich angrenzenden Bereich (AEG Süd) durchgeführt. Laut der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) besitzen die den Prüfungen zugrunde liegenden Kartierdaten eine rechtssichere Gültigkeit von 5 Jahren. Daher wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg eine neue saP beauftragt, die im Jahr 2021 abgeschlossen und im Zeitraum 2022-2023 aktualisiert wurde. In der aktuellen saP (18.07.2022, Aktualisierung: 13.09.2023) wurden durch das Büro für ökologische Studien, Schlumprecht die Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die Geländearbeiten wurden in den Jahren 2019 und 2022 durchgeführt. In Absprache mit dem Umweltamt Nürnberg wurden Vögel, Fledermäuse, saP-relevante Baumstrukturen (z. B. Baumhöhlen), Reptilien und Futterpflanzen saP-relevanter Schmetterlinge erhoben. Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Abrisses der vorhandenen Gebäude v.a. Gebäudefledermäuse, Mauersegler und Haussperling betroffen sind, aufgrund der Rodung der Bäume und sonstigen Gehölze sind v.a. in Bäumen und in Baumhöhlen nistende Vögel oder dort ihr Quartier beziehenden Fledermäuse betroffen und durch den Eingriff in Gleiskörper v.a. die Zauneidechse und aufgrund des Auftretens von Weidenröschen der Nachtkerzenschwärmer.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Ebenso wie die baubedingten Auswirkungen in die Vegetationsbestände resultieren auch die Auswirkungen auf die Tierwelt größtenteils aus der Tatsache, dass im Zuge der Altlastensanierung ein großer Teil des Geländes auf eine Tiefe bis ca. 4,5 m abgegraben werden muss (s.o.). Daher wurden bereits im Rahmen des Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung die Auswirkungen des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage der o.g. saP ermittelt und bewertet. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen nochmals aufgeführt, die gemäß saP zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts notwendig sind. Mit Ausnahme der Vermeidungsmaßnahme V2 in Bezug auf die Rodungen der gem. Bauschutzverordnung der Stadt Nürnberg geschützten Bäume, sind sämtliche Maßnahmen bereits ausgeführt.

Vermeidungsmaßnahme V1: Abbruch des hohen Gebäudes „das Künstlerhochhaus“ (Halle Nr. 74) und der Lagerhalle inkl. vorbereitender Demontage artenschutzrechtlich relevanter Strukturen (z.B. Rolladenkästen, vorgehängte Fassaden) im Zeitraum Mitte September bis Mitte November, unter Einbeziehung der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
Ergänzender Hinweis zur Detailausführung der Vermeidungsmaßnahme 1 für den Haussperling (analog Mauersegler):

- Durchführung der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart.
- Nachkontrolle im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), um das Vorhandensein von jahreszeitlich späten Bruten vor Abriss- und Beräumungsmaßnahmen zu überprüfen.

Da selbst bei der Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V1 ein Restrisiko für Mauersegler, Haussperling und gebäudebewohnende Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, wurde eine Ausnahmegenehmigung über die UNB Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde, beantragt. Mit dem Bescheid vom 15.06.2021 wurde diese erteilt. Die geforderte ÖBB wurde von August bis Ende November 2021 durchgeführt und keine der genannten Arten in den Abrissgebäuden gefunden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Durchführung von Baumfällungen zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September (gemäß § 39 Abs 5 Satz 2 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahme V3: Vorsorgliches Hinzuziehen der Fledermausbeauftragten der Stadt Nürnberg ab Juni, wenn Abbrucharbeiten oder Baumfällungen unternommen werden, um mögliche Fledermausvorkommen artgerecht zu versorgen und vor den Abrissarbeiten eine Prüfung auf Fledermäuse hin durchzuführen (ökolog. Baubegleitung ÖBB). Ökologische Baubegleitung (ÖBB) beim Abriss der Gebäude: die Demontage artenschutzrelevanter Strukturen wie etwa Rollokästen und vorgehängter Fassaden an den abzubrechenden Gebäuden ist vorbereitend vor dem Abbruch unter Einbeziehung der ÖBB ab Mitte September bis Mitte November durchzuführen. Diese Betreuung ist durch vorbereitende Begehungen ab Mitte Juni vorzubereiten. Ein mögliches Vorhandensein von Nachbruten von Vogelarten, insbesondere Mauersegler, ist ebenfalls im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu prüfen. Zur Vorbereitung der ÖBB erfolgte die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme via UNB Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken, wegen des geplanten Gebäudeabrisses und der Gefahr des Eintretens des Tötungstatbestandes hierbei. Ökologische Baubegleitung (ÖBB) bei der Fällung von Bäumen: Fällungen von Bäumen mit saP-relevanten Strukturen sind bevorzugt im Zeitraum 1. bis 15. Oktober durchzuführen, da Fledermäuse in dieser Zeit noch mobil sind und keine Brutzeit von baumhöhlenbewohnenden Vogelarten mehr gegeben ist.
Die Ausnahmegenehmigung, welche über die UNB Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde, beantragt wurde, wurde mit dem Bescheid vom 15.06.2021 erteilt. Die geforderte ÖBB bzgl. der Abrissarbeiten von August bis Ende November 2021 wurde durchgeführt und keine der o.g. Arten in den Abrissgebäuden gefunden. Artenschutzrechtlich relevante Bäume wurden bisher nicht gefällt.

Vermeidungsmaßnahme V4:
A: Maßnahmen im Bereich des Gleiskörpers (Gleisanschluss im Westen) und der angrenzenden unversiegelten Bereiche wie Entfernung von Gehölzen oder Oberboden, Ablagerungen, Erdbauarbeiten oder sonstige Veränderungen des Oberbodens im Bereich des Gleisanschlusses sollten erst nach Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen erfolgen. Im Zeitraum März – Mitte Mai (vor der Eiablage) bzw. Juli/August sollte das Abfangen und Umsiedeln und die direkte Umsiedlung in bereits entwickelte Ausgleichshabitate durchgeführt werden.

B: Absammeln von Zauneidechsen vor dem Rückbau des Gleiskörpers und Umsiedlung in vorbereiteten Ersatzlebensraum. Nach dem Absammeln muss das Habitat durch eine geeignete Abzäunung zum Gleis hin vor Neubesiedlung geschützt werden. Bestandteil der

Vermeidungsmaßnahme V4: Für das Restrisiko, dass beim Absammeln nicht alle Individuen Zauneidechse gefangen und umgesiedelt werden können, ist vorab eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde, via UNB Nürnberg zu beantragen.
Zur Vorbereitung der ÖBB erfolgte die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme via UNB Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken, wegen den geplanten Beräumungsmaßnahmen, der geplanten Umsiedlung von Zauneidechsen und der Gefahr des Eintretens des Tötungstatbestandes hierbei. Mit dem Bescheid vom 03.05.2021 wurde diese erteilt. Im Frühjahr 2021 wurde der Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen auf dem Flurstück 653/3 Gemarkung Kornburg innerhalb des Stadtgebietes Nürnberg hergestellt. Im Zeitraum Frühjahr 2021 bis Sommer 2022 wurden die Zauneidechsen abgefangen und in das Ersatzhabitat verbracht.

CEF-Maßnahme 1: Installation von 5 Mauersegler-Kolonie–Nistkästen (Kombination von mind. 2 Nistkästen) zum Ausgleich von verloren gehenden potenzielle Brutplätzen, z. B. in den hohen Gebäuden südlich der Muggenhofer Straße.
Die Kästen wurden im Sommer 2021 an den hohen Gebäuden südlich der Muggenhoferstr. angebracht (s. Anhang Plan Nr. 3.0.3).

CEF-Maßnahme 2: Aufhängen von 12 Kolonie-Nistkästen für den Haussperling zum Ausgleich für vier verloren gehende Reviere, z. B. an den Gebäuden südlich der Muggenhofer Straße.
Die Kästen wurden im Sommer 2021 an den hohen Gebäuden südlich der Muggenhoferstr. angebracht (s. Anhang Plan Nr. 3.0.3)

CEF-Maßnahme 3: Schaffung von Quartieren in und an Gebäuden (Maßnahme FM10 nach UWA N 2019) für Spalten an Gebäuden bewohnende Fledermausarten) im Umfang von mindestens 6 Gebäude-Quartieren im AEG-Südareal.
Die Kästen wurden im Sommer 2021 an den hohen Gebäuden südlich der Muggenhoferstr. angebracht (s. Anhang Plan Nr. 3.0.3)

CEF-Maßnahme 4: Aufhängen von insgesamt 6 Rund-Nistkästen mit Marderschutz für Vogelarten im Umfeld, oder im Stadtgebiet zum Ausgleich für 2 verloren gehende Baumhöhlen. Dabei 3 Rund-Nistkästen für Gartenrotschwanz an Bäumen: Einflugöffnung oval, 32 mm breit, 48 mm hoch sowie 3 Rund-Nistkästen für Star, an Gebäuden: Einflugöffnung rund, 45 mm Durchmesser.
Die Kästen wurden im Sommer 2021 in doppelter Anzahl (12 Stk.) als freiwillige Zusatz-Kompensation im Umfeld (Flächen des Freistaates Bayern, WWA Nürnberg) entlang der Pegnitz angebracht (s. Anhang Plan Nr. 3.0.2).

CEF-Maßnahme 5: Aufhängen von 3 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld, oder im Stadtgebiet, als Kompensation für 1 abplatzenden Rindenbereich. Aufhängen von 6 wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld, oder im Stadtgebiet, als Kompensation für 2 verloren gehende Baumhöhlen (nach UWA N (2019) sollten diese in Gruppen installiert werden)
Die Kästen wurden im Sommer 2021 in doppelter Anzahl im Umfeld (Flächen des Freistaates Bayern, WWA Nürnberg) entlang der Pegnitz angebracht (s. Anhang Plan Nr. 3.0.2). Somit ergibt sich eine Überkompensation von 6 Rundkästen und 3 Flachkästen für Fledermäuse. Die Flach-Nistkästen können in Abstimmung mit UWA mit dem durch die Entwässerungstrassen (vgl. Gesamt-LBP) entstandenen zusätzlichen Bedarf verrechnet werden. Die 6 Rundkästen für Fledermäuse sind als freiwillige Zusatz-Kompensation zu betrachten. Der zusätzlich durch die Rodungen für die Kanaltrassen entstandene Bedarf von 6 Flach-

nistkästen für Fledermäuse erfolgte ebenfalls auf Flächen des Freistaates Bayern (im Anschluss an die bereits aufgehängten Kästen entlang der Pegnitz) in Abstimmung mit dem WWA Nürnberg was einen Gesamtausgleich von 12 Flachkästen ergibt.

FCS-Maßnahme Bluthänfling: Anlegen einer blütenreichen und eher trockenen, besonnten mageren Wiese mit sandigen Bereichen auf mindestens 920 m² (Eignung als Nahrungsfläche) mit ausreichenden Gebüschstrukturen, ca. 1080 m² (Eignung als Nistplatz für den Bluthänfling und für Hecken-bewohnende Vogelarten wie z.B. Dorngrasmücke, Goldammer). Die Maßnahme kann auf der gleichen Fläche wie für die Zauneidechse erfolgen, wenn diese eine Mindestfläche von 2000 m^2 hat, die Gebüschstrukturen lediglich randlich mit ausreichend Abstand zu den Zauneidechsen-Strukturen durchgeführt werden und ein Eindringen in den Sandmagerrasen durch entsprechende Pflege vermieden wird.

Im Frühjahr 2021 wurde der Ersatzlebensraum für den Bluthänfling auf dem Flurstück 653/3 Gemarkung Kornburg gemäß den o.g. Vorgaben innerhalb des Stadtgebietes Nürnberg hergestellt.

FCS-Maßnahme Nachtkerzenschwärmer: Anlage von Ersatz-Lebensraum mit optimierten Teilstrukturen (randliche Ansaat Futterpflanze Nachtkerze (heimische Arten) sowie verschiedene Weidenröschen-Arten (heimische Arten)) auf der für die Zauneidechse anzulegenden Fläche (mindestens 920 m² magerem Extensivgrünland oder Sandmagerrasen).
Da für den Nachtkerzenschwärmer der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG als erfüllt angesehen wurde, erfolgte die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme via UNB Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken. Mit dem Bescheid vom 03.05.2021 wurde diese erteilt. Im Frühjahr 2021 wurde der Ersatzlebensraum für den Nachtkerzenschwärmer gemäß den o.g. Vorgaben auf dem Flurstück 653/3 Gemarkung Kornburg innerhalb des Stadtgebietes Nürnberg hergestellt. Die Weidenröschenbestände auf der Eingriffsfläche wurden im Frühjahr 2021 per Hand entfernt.

FCS-Maßnahme Zauneidechse: Anlage von 2 Sandhaufen (Grundfläche ca. 15 m², Höhe etwa 1,2 m, in West-Ost-Orientierung) als Eiablagestellen und Anlage von 2 kombinierten Winter- und Sommerquartieren (2 m x 8 m) als Ersatz-Lebensraum mit optimierten Teilstrukturen (geeignete Ast- und Steinhaufen) in Kombination mit einer Nahrungsfläche von mindestens 920 m² magerem Extensivgrünland oder Sandmagerrasen für die Zauneidechse. Die Fläche kann mit obiger Maßnahme für den Bluthänfling kombiniert werden. Die Maßnahme schließt Abfangen und Umsiedeln der vorhandenen Zauneidechsen mit ein.
Im Frühjahr 2021 wurde der Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen auf dem Flurstück 653/3 Gemarkung Kornburg gemäß den o.g. genannten Vorgaben innerhalb des Stadtgebietes Nürnberg hergestellt.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Innerhalb der künftigen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen sind wildlebende Tiere, die sich dort ansiedeln werden (bzw. das Gebiet als Nahrungsraum nutzen), vielfältigen Einflüssen, z.B. durch Haustiere, Lärm, künstliche Beleuchtung, ausgesetzt. Zur Minimierung der Gefährdung von Tieren werden im B-Plan eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums und die Verwendung von vogelschlagvermeidenden Glastypen für großflächige Glasfassaden festgesetzt.

<u>Ergebnis</u>
Im Rahmen der Sanierungsplanung können Kernlebensräume der Tierwelt zum Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die Sanierungsmaßnahmen verloren. Damit sind

der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Die Maßnahmen wurden jedoch in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und dem Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung dargestellt und größtenteils bereits ausgeführt. Laut der saP ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die o.g. Konfliktvermeidungs-, FCS und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden können.
Da die sanierungsinduzierten Auswirkungen bereits beim Gesamt-LBP betrachtet wurden und diesen im Kontext der Sanierungsplanung entsprechend begegnet wurde, sind im Rahmen der Bauleitplanung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben. Folglich sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der biologischen Vielfalt zu erwarten.

2.5 Landschafts-/Ortsbild

Ausgangssituation
Der Planbereich beginnt an der Böschungsoberkante zur Pegnitz. Die Hangkante, die hier als relativ steile Böschung zur ca. 10 m tiefer gelegenen Pegnitz ausgebildet ist, entspricht hier jedoch nicht der natürlich entstandenen Talterrasse, sondern ist durch die Ablagerung von Schutt in den Nachkriegsjahren entstanden. Das Plangebiet selbst ist eben und liegt etwa zwischen 300 m.ü.NN und 302 m.ü.NN.
Im Planungsgebiet sind aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen nur wenige, das Untersuchungsgebiet prägende Einzelbäume, Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen vorhanden. Angrenzend im Nordosten verläuft auf der Hangkante ein waldartiger Baumbestand der sich bis zur Pegnitzaue zieht. Dieser Baumbestand wirkt optisch in das Gebiet hinein und schirmt das Gebiet nach Nord-Osten ab. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist - als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
<u>Baubedingte Auswirkungen/ Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Der dichte Gehölzbestand auf der Böschungskante und in der Pegnitzaue im direkten Anschluss an das Plangebiet bietet auch in Zukunft eine gute Eingrünung der geplanten Gebäude zu den Erholungsflächen entlang der Pegnitz.
Im Rahmen der Neuplanung wird eine baumüberstellte öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität angelegt. In den Innenhöfen der Baugebiete werden private Grünbereiche mit Baumpflanzungen entstehen. Die Straßenräume im Gebiet werden intensiv mit Bäumen und Straßenbegleitgrünflächen gegliedert. All diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild aus.
Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Bestandes für das Schutzgut Landschaft im tatsächlichen Eingriffsbereich, der schlechten Einsehbarkeit der Baukörper vom Pegnitztal aus und der zu erwartenden Verbesserungen sind mögliche Auswirkungen als **nicht erheblich** zu bewerten.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Eine Erholungsnutzung ist im Planungsgebiet derzeit nicht möglich. Auch ein Durchqueren des Gebietes zum Pegnitztal ist aktuell nicht auf dem direkten Weg möglich; zahlreiche Radler fahren jedoch vom Weg entlang der Pegnitz bzw. vom Fuchslochsteg kommend zunächst entlang der Kleingärten im Nordwesten und dann quer durch das Gebiet zur Flotow- / Brucknerstraße und weiter zur Muggenhofer Straße und nach Gostenhof, wobei jedoch verschiedene Hindernisse (z.B. Zäune) zu umfahren sind. Der an das Planungsgebiet angrenzende Rad- und Fußweg entlang der Pegnitz mit einzelnen Bänken bietet derzeit nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität und ist vor allem Durchgangsraum für Radfahrer, Jogger und Fußgänger. Aktuell ist er als nur als Wegeverbindung zum ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Spielplatzes am Fuchsloch von Bedeutung, eine großräumigere Anbindefunktion fehlt jedoch, da der Weg am Spielplatz endet. Hier muss man nach Süden zur Johann-Sebastian-Bach-Straße abbiegen und weiter durch die Wohngebiete oder auf der Muggenhofer Straße fahren, um in Richtung Osten weiter voranzukommen. Es existiert also keine durchgängige Verbindung am Südufer der Pegnitz vom Fuchslochsteg bis zur Brücke am Nordwestring. Wohl auch aus diesem Grund wird der Bereich zwischen Pegnitz und ehemaligem AEG-Gelände im Grün- und Freiraumkonzept Weststadt als „Grünfläche mit funktionalen und Gestalterischen Mängeln“ beschrieben. Der Weg über den Fuchslochsteg zur deutlich besseren Fuß- und Radwegeverbindung am Nordufer der Pegnitz ist aber für die Bewohner von Muggenhof bzw. Seeleinsbühl eher ein Umweg; gleiches gilt für die neuen Bewohner des geplanten Stadtquartiers im Geltungsbereich. Es fehlt also eine Querungsmöglichkeit der Pegnitz östlich des Fuchslochstegs.
Weiter östlich entlang der Uferterrassen liegen das Klärwerk II, ein kleiner Allwettersportplatz mit Laufbahn des Zentrums für Hörgeschädigte und der kleine (sanierte) Spielplatz „Fuchsloch“ mit zahlreichen Spielgeräten. Durch die Geruchsbelastung des Klärwerks wird die Nutzung des Südufers beeinträchtigt. Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende private Raum (Gärten der bestehenden Wohnbebauung) wird derzeit von den Bewohnern der dortigen Häuser für die Erholung genutzt. Für die Erholungsnutzung im öffentlichen Raum hat das Wohngebiet im Bereich Brucknerstraße / Flotowstraße keine Bedeutung. Mit den Pegnitzauen im Bereich des Westbades stehen großflächige, schon jetzt stark genutzte Erholungsflächen mit Liegewiesen, Bolzplätzen, Grillgelegenheiten sowie für Spaziergänge mit und ohne Hund zur Verfügung, die jedoch aufgrund der fehlenden Querungsmöglichkeit (s.o.) nur über den Umweg über den Fuchslochsteg erreichbar sind.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Die angrenzende Wohnbebauung (Bruckner-/Flotowstraße) wird während der Bauphase durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Baulärm), so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. Für die nördlich angrenzenden Bereiche in der Pegnitzaue sind nur geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten, da der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Fuß- und Radweg hauptsächlich als Wegeverbindung ohne nennenswerte Aufenthaltsqualität genutzt wird und die (ca. 200 m entfernten) Erholungsflächen am nördlichen Ufer der Pegnitzaue aufgrund von Entfernung, Vegetation und Topographie unbeeinträchtigt von Baulärm, Staub etc. bleiben. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Bautätigkeit nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich selbst für die Erholungsnutzung im öffentlichen Raum derzeit keine Bedeutung hat.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Beim Pegnitztal - West, an dessen Südrand das AEG-Areal angrenzt, handelt es sich um einen überörtlich bedeutsamen, naturnahen Erholungsraum. Der Talraum wird aufgrund der unterschiedlichsten Ansprüche an Spiel- und Freizeitangeboten immer intensiver genutzt. Der Nutzungsschwerpunkt im Pegnitztal - West liegt v.a. auf aktiver Bewegung wie Joggen, spazieren gehen, Rad fahren und Hunde ausführen. Im Sommer werden die Wiesenflächen zum Lagern, Grillen und Ballspielen genutzt. Dieser Erholungsraum kann je nach Wohnortnähe, Mobilität und Alter der Nutzer nicht in jedem Fall einen Ersatz für die fehlenden Grün- und Spielflächen in den südlich angrenzenden Wohngebieten bieten.

Durch die geplanten, zusammenhängenden Wege- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird die geplante Bebauung an das Pegnitztal angeschlossen und bietet zudem (über attraktive Eingangssituationen) Durchgangsmöglichkeiten, um von der Muggenhoferstraße aus ins Pegnitztal zu gelangen. Ziel der Planung ist außerdem, ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen, dessen öffentliche Freiräume und gastronomische Angebote auch Nutzer von außen anziehen.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Gebiets eine Fläche von ca. 9.800 m² öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen fest. Diese Flächen beinhalten drei öffentliche Spielplätze, eine öffentliche Grünanlage und den baumbestandenen Quartiersplatz, sowie zwei naturnahe Bereiche zum waldartigen Baumbestand in Richtung Pegnitz.

Laut dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 05.02.2020 ist in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen eine Grünflächenversorgung von 20 m^2 je Einwohner im Geschosswohnungsbau sowie von 10 m² je Einwohner im Bereich der Einfamilienhausbebauung anzustreben. Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ein Wert von 10 m² pro Einwohner/Einwohnerin erscheint für die Entwicklung des AEG-Nordareals als fachlich angemessen.

Demnach ist ein Zielwert von ca. 19.060 m² öffentlich nutzbaren Grünflächen – bezogen auf 1.906 Einwohner– zu erreichen, welcher durch die festgesetzten öffentliche Grün- und Freiflächen im Plangebiet nicht abgedeckt werden kann.
Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Erholungseignung des Plangebietes im Vergleich zur Bestandsituation zwar deutlich aufgewertet wird, dass aber durch die Umnutzung des Gebietes für Wohnzwecke auch ein großer zusätzlicher Bedarf an privaten und öffentlichen Erholungsflächen für ca. 1.906 Einwohner generiert wird. Positiv wirkt sich aus, dass die neu entstehenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht nur von den neuen Bewohnern, sondern auch von bereits ansässigen Bewohnern und Besuchern genutzt werden können. Da jedoch die Flächen für die Erholungsnutzung der neu entstehenden Wohnbauflächen kleiner sind als die rechnerischen Vorgaben des Baulandbeschlusses und die Vorschläge des Weststadtkonzepts für das nördliche AEG-Gelände (aufgelockerte Bebauung mit einem öffentlichen Quartierspark und Rückbau von Gewerbeflächen zugunsten von Frei- und Grünfläche) nicht umgesetzt werden, sind **erhebliche** Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Erholung zu erwarten.

2.6.2 Lärm

Die schalltechnische Situation wurde in zwei Gutachten (Verkehrslärm: Genest vom 28.04.2022 und Anlagenlärm: Genest vom 14.09.2023) betrachtet. Zum Entwurfsstand wurde der Geltungsbereich des B-Plans geändert (Wegfall der früheren Teilbaugebiete MU 11 und MU 12), diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Stellungnahme (Genest vom 29.01.2025) erstellt. Zudem wurde eine Verkehrsuntersuchung für das AEG Gelände Nord

(PB Consult GmbH, 09.09.2021) mit ergänzender Stellungnahme zur: „Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord“ (PB Consult GmbH, 19.03.2025) erstellt. Dazu wurde eine weitere schalltechnische Stellungnahme zum Verkehrslärm im B-Plan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ anhand konkretisierter Verkehrsmengen erstellt (Genest vom 31.03.2025). Die schalltechnischen Gutachten und Stellungnahmen des Ingenieurbüros Genest sind im Gesamtdokument zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ vom 14.05.2025 zusammengefasst.

- *Verkehrslärm*

Ausgangssituation

Von außen auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm ist im vorliegenden Fall durch Straßenverkehrslärm mit der Adolf-Braun-Straße, der Muggenhoferstraße sowie der Fürther Straße gegeben. Daneben wirkt auch Schienenverkehr durch die U-Bahn (U1) und die Ringbahn sowie Flugverkehr auf das Gebiet ein.
Die Verkehrsbelastung auf der Adolf-Braun-Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens von GENEST bis zu 14.391 Kfz/24 h (DTV), auf der Muggenhofer Straße bis zu 3.907 Kfz/24 h (DTV). Für die Fürther Straße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) bei bis zu 23.954 Kfz/24.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Laut dem Verkehrsgutachten bzw. der ergänzenden Stellungnahme entstehen durch das Bauvorhaben ca. 8.000 Fahrten am Tag, welche sich entsprechend auf das umliegende Straßennetz und den Geltungsbereich auswirken. Gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept wird der ruhende Verkehr weitestgehend in Tiefgaragen verlegt, deren Einfahrten jeweils so nah wie möglich an die beiden Gebietszufahrten von der Muggenhofer Straße aus situiert werden, um das Verkehrsaufkommen im Gebiet möglichst gering zu halten. Dies kann zum Beispiel durch die Zusammenlegung mehrerer Tiefgaragen unter verschiedenen Gebäuden erreicht werden. Der Kfz-Verkehr soll in den Grünzügen und Straßen im geplanten Stadtquartier eine untergeordnete Rolle einnehmen, daher ist keine „Ringerschließung“ des Quartiers vorgesehen. Laut dem Lärmschutzgutachten kommt es im Umfeld des Plangebiets jedoch trotzdem zu planinduzierten Pegelzunahmen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr. Diese betragen in der Muggenhofer Straße bis zu 3 dB, ansonsten maximal 0,6 dB.

In weiten Teilen des Plangebietes (ab einem Abstand von 30 m der Muggenhofer Straße) können die Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend eingehalten werden. Im Bereich der Muggenhofer Straße kommt es am Tag zu Überschreitungen bis zu 4 dB und nachts zu Überschreitungen bis zu 6 dB. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches 2 (östliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets) ergeben sich nur nachts Überschreitungen der Orientierungswerte von bis 1-2 dB im MU 6.1. Daher sollten entlang der Muggenhofer Straße Schallschutzmaßnahmen wie das Abrücken von der Lärmquelle, eine möglichst geschlossene Blockrandbebauung mit lärmabgewandten Wohnungsgrundrissen, schalldämmende Außenbauteile und kontrollierte Wohnraumbelüftungen in Erwägung gezogen werden. Für das Gebiet MU 6.2 an der Muggenhofer Straße sowie der östlichen Gebietserschließungsstraße wird Wohnen als mögliche Nutzung ausgeschlossen, um eine Reduktion des Lärms in den betroffenen Bereichen im Gebiet zu gewährleisten.

Weiterhin betrachtet das Gutachten die Umsetzbarkeit von aktiven Schutzmaßnahmen (hier: Lärmschutzwänden) für die Schienenwege im Nordwesten und Süden des Plangebiets sowie das Abrücken der geplanten Bebauung von den Verkehrslärmquellen im Be-

reich der Muggenhofer Straße. Die Maßnahmen sind in der Begründung genauer beschreiben, demnach sind aktive Schallschutzmaßnahmen für die Entwicklung des Plangebietes nicht erforderlich.

Als weitere aktive Maßnahme um die Lärmbelastung zu reduzieren, nennt das Gutachten die Orientierung von Gebäuden bzw. der Wohnungsgrundrisse für einige Baufelder entlang der Muggenhofer Straße und für die Gebäude entlang der Straßen für den gebietsinternen Verkehr. Gemäß dem Gutachten liegen die Beurteilungspegel des berechneten gebietsinternen Verkehrs höher als dies später sein wird, da in der immissionsschutztechnischen Untersuchung Tempo 30 für die Berechnungen angesetzt wurde und in verkehrsberuhigten Bereichen jedoch mit einer Fahrgeschwindigkeit unter Tempo 30 gefahren werden wird. Eine detaillierte Beschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen nennt das Gutachten Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumbelüftungen. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Isophonenlinie aufgenommen. Eine textliche Festsetzung ordnet zudem die Ausbildung der Außenbauteile nach DIN 4109 an. Weiterhin wurde im Bebauungsplan ein Bereich festgesetzt, in welchem im Nachtzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird und durch eine fensterunabhängige Belüftung von Schlafräumen für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen ist. Um eine Überschreitung der Werte gem. DIN 18005 auszuschließen, sind zusätzlich Belüftungungen für Aufenthaltsräume sowie Maßnahmen zur Nutzung von Außenwohnbereichen festgesetzt. Eine detaillierte Beschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

In dem vom Lärmaktionsplan definierten ruhigen Gebiet nördlich des Plangebiets überwiegt die Abschirmung der Verkehrsgeräusche durch die geplanten Baukörper, sodass es hier nicht zu relevanten Pegelzunahmen kommt. Daher kann das Plangebiet insgesamt entsprechend der Definition des Lärmaktionsplans als ruhiges Gebiet entwickelt werden. Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen sind die planinduzierten Pegelzunahmen durch den Verkehrslärm als nicht erheblich zu bewerten.

Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen

Ausgangssituation

Die auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen von Anlagen gehen von gewerblichen Betrieben vom AEG-Südareal, dem Heizwerk Muggenhof sowie den Kläranlagen 1 und 2 aus. Hinsichtlich Sportanlagenlärm sind die nördlich gelegenen Rasenplätze relevant.
Diese Lärmquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und es wurde nachgewiesen, dass die vorhandenen Emissionen der Ausweisung eines urbanen Gebiets nicht entgegenstehen, sondern die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm, der 18. BImSchV sowie der DIN 18005 vollständig eingehalten werden.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen (hier: Baulärm)

Durch die Bautätigkeit entstehen Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen. Zwar werden sich die Bautätigkeiten aufgrund der Größe des Gebiets über einen längeren Zeitraum hinziehen, in der Umgebung sind jedoch mit Ausnahme des Bereichs um die Brucknerstraße und die Flotowstraße keine Wohnnutzungen vorhanden. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Baulärm). Insgesamt sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** benachbarter Gebiete zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich der auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärmquellen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV sowie der DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig eingehalten werden.

Durch die geplanten Gewerbenutzungen entstehen voraussichtlich kaum relevante Lärmbelastungen in der Umgebung, da es sich hauptsächlich um Dienstleistungs-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen handelt. Inwieweit gewerbliche Vorhaben im Einzelfall im Plangebiet mit den an den Geltungsbereich grenzenden Nutzungen verträglich sind, ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen. Hier ergibt sich dann, ob ein konkretes Vorhaben zulässig ist bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit erforderlich werden könnten. Gemäß dem Schallschutzgutachten kommt es v.a. durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr im Umfeld des Plangebiets zu planinduzierten Pegelzunahmen. Hierunter fallen auch die durch die geplanten Gewerbenutzungen generierten Emissionen der dem Gewerbe zugeordneten Parkplätze und ggf. Tiefgaragenausfahrten sowie die Schallemissionen der Gastronomienutzungen. Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen sind jedoch **keine erheblichen** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Klärwerks I, bei diesem handelt es sich auf Grund des Vorhandenseins von gefährlichen Stoffen um einen Betriebsbereich i.S. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb). Die wesentlichen störfallrelevanten Anlagen des Betriebsbereiches befinden sich westlich der Adolf-Braun-Straße, die diesen Anlagen zugewiesenen angemessenen Sicherheitsabstände reichen nicht bis zum Plangebiet.
Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

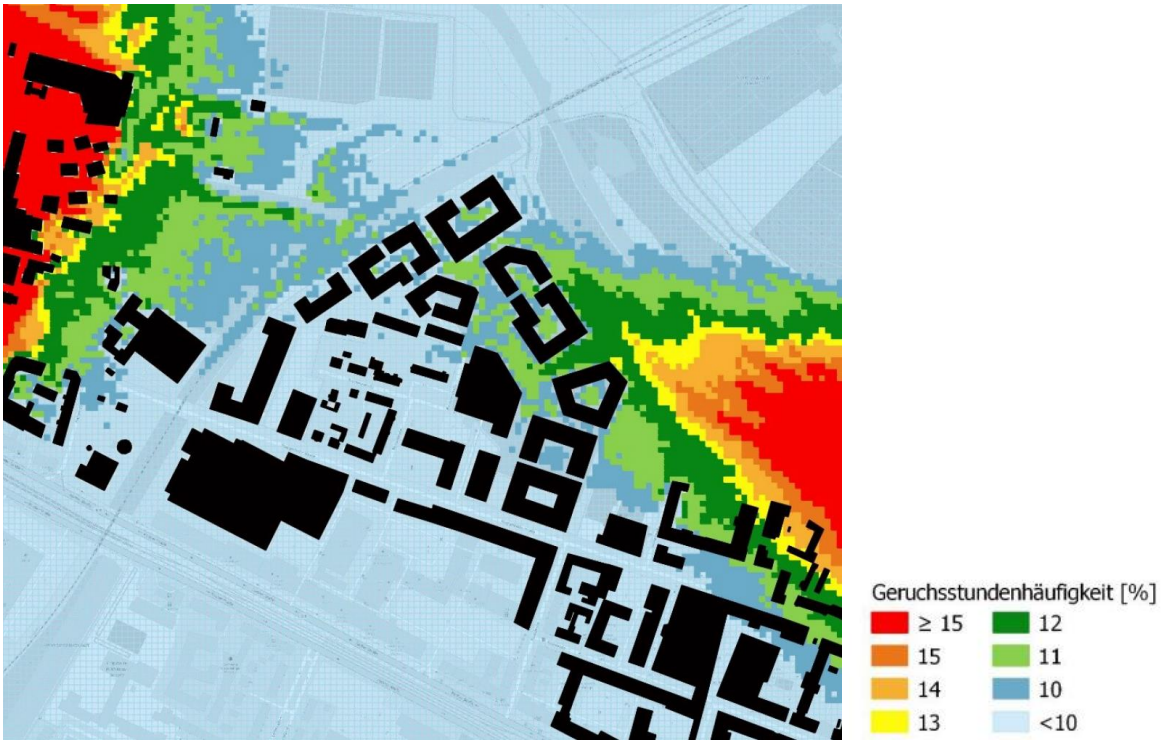
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Betriebsgrundstück des Klärwerks I (Betriebsteil östlich der Adolf-Braun-Straße) mit einer Sauerstofferzeugungsanlage mit Sauerstofflagertank. Der Sauerstoff wird den Hochlast-Biologien der Klärwerke I und II zugeleitet. Die Risiken eines Industrieunfalls bei der Sauerstofferzeugungs- / Sauerstofflageranlage - bei störungsbedingter Freisetzung von Sauerstoff und daraus resultierender Gefährdung durch niedrige Temperaturen und erhöhte Brand- und Explosionsgefahren - werden auf Grund der entsprechenden Sicherheitstechnik, Anlagenüberwachung und Notfallplanung als niedrig eingeschätzt. Potentielle Auswirkungen sind örtlich begrenzt im Nahbereich der Anlage zu erwarten, von einer Wechselwirkung mit dem ca.150 m entfernten Geltungsbereich ist nicht auszugehen.

2.7 Luft

Ausgangssituation

Schadstoffbelastungen
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere die Lage zur Fürther Straße mit ihrem hohen Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr (ca. 23.000 Kfz/ 16h) und zum Frankenschnellweg prägend. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existiert mit den Messdaten der LÜB-Station „Muggenhof“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ca. 200 m westlich des Plangebietes gelegen) eine gute und aktuelle Beurteilungsgrundlage. Auf der Basis der Jahreswerte für 2023 (NO_2: 19 µg/m³ (Jahresgrenzwert 40 µg/m³) und $PM_{2,5}$: 9 µg/m³ (Jahresgrenzwert 25 µg/m³) lässt sich für das Plangebiet auf eine durchschnittliche Belastungssituation rückschließen, die den typischen städtischen Hintergrundkonzentrationen für die genannten Luftschadstoffe entspricht. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV sind nicht zu prognostizieren.

Geruch
Hinsichtlich der Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen für das geplante Stadtquartier wurde die Geruchsbelästigung durch die benachbarten Klärwerke im Rahmen eines Geruchsgutachtens (Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, Ingenieurbüro Rau, 14.03.2025) näher untersucht. Dabei mussten mögliche Geruchshäufigkeiten, die durch die Klärwerke verursacht werden, möglichst genau ermittelt werden. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte nach TA Luft herangezogen. Laut dem Gutachten können nach TA Luft bei einer Gemengelange von gewerblich genutzten und zum Wohnen dienende Gebiete, die für die Wohngebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Es wird jedoch vorausgesetzt, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird.
Zur Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeiten wurden die Geruchsemissionen der einzelnen Quellen in mehreren Untersuchungsstufen (u.a. Fahnenbegehungen) durch die Firma Olfasense detailliert ermittelt. Auf Grundlage der ermittelten Daten wurden Ausbreitungsberechnungen mit dem Modell AUSTAL der TA Luft durchgeführt. Während der Emissionsmessungen wurde festgestellt, dass bei drei Punktquellen mit hohen Geruchsemissionsmassenströmen, die mit Abluftwäschern ausgestattet sind, die Wäscher keine nennenswerte Emissionsminderung erzielen. Für diese Quellen wurden im Zuge der Bearbeitung Minderungsmaßnahmen und deren immissionsseitige Auswirkung nach Stand der Technik geprüft. Da im Klärwerk 2 eine neue Abluftbehandlungsanlage geplant ist, wurde für die Quelle X17 eine 85 %-ige Geruchsemissionsminderung in den Berechnungen berücksichtigt, die bereits im Rahmen eines Probebetriebs auf der Anlage bestätigt wurde.
Weiterhin haben sich im Jahr 2024 an einigen Quellen in Klärwerk 1 Veränderungen ergeben. Zudem ist Ende 2023 ein bedeutender, an das Klärwerk 1 angeschlossener Geruchsemittent weggefallen.
Die Auswirkungen wurden durch Geruchsemissionsmessungen im Jahr 2024 geprüft. Unter Berücksichtigung der aktuellen Emissionsstruktur sowie bei Ansatz der vorgesehenen und zum Teil bereits umgesetzten Minderungsmaßnahmen ergeben sich für große Teile des B-Plangebiets flächendeckend sowohl in der üblichen Beurteilungshöhe von 1,5 m, aber auch in größeren Höhen (Mitte 2. und 4. OG), Geruchsstundenhäufigkeiten kleiner 10 %. Lediglich im nordöstlichen Teil des B-Plangebietes liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 11 %, lokal bei maximal 12 %.



Geruchstundenhäufigkeit für den Prognosefall in 1,5 m Höhe über Grund (in etwa Mitte EG) Quelle: Ingenieurbüro Rau, Heilbronn: Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543 A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg, 14.03.2025, S. 28.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen/

Im Zuge der umfangreichen Bautätigkeiten zur Umsetzung und Realisierung der Planung und der damit verbundenen Nutzungen 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, so dass diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. 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. Besondere Überwachungs- und Monitoring-Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung bzw. die vorgesehenen Nutzungen 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. Demgegenüber wird eine optimierte Anbindung an den ÖPNV, die Planung verschiedener Rad- und Fußwegeverbindungen sowie eine gute Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetzes angestrebt. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität wie umweltfreundliche Heizkonzepte (Solar, Fernwärme, Gas, Geothemie, Ausschluss Festbrennstoffe) können im Rahmen der Ausführungsplanung ergriffen werden.
In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Plangebiet, an vereinzelten Tagen zu schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und somit zu einer Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Geruchsbelastungen durch die Klärwerke I + II können gemäß des vorliegenden Gutachtens mit Hilfe von Abluftmaßnahmen stark reduziert werden. Erhebliche Belästigungen durch Gerüche sind für den Großteil des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da Geruchsstundenhäufigkeiten kleiner bzw. gleich 10 % auftreten. Kleinflächig im nordöstlichen Teil des B-Plangebietes erreichen die Geruchsstundenhäufigkeiten jedoch Werte von 11-12 %. Für den Großteil des Geltungsbereiches ist nicht mit einer erheblichen Belastung durch Geruch zu rechnen, kleinflächig im nordöstlichen Teil sind aber erhebliche Auswirkungen durch Geruchstundenhäufigkeiten von 11% bis 12% zu erwarten. Mit Bezug auf die normativen Regelwerke (in diesem Fall die TA Luft) sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft demnach insgesamt **als erheblich** einzustufen.

2.8 Licht

Ausgangssituation
Das Gesamtgebiet liegt in einer urbanen Randlage, da es im Westen und Osten durch Kleingärten und im Norden durch öffentlichen Grünflächen (Pegnitzaue) begrenzt wird. Die angrenzende Bebauung ist als durchschnittlich verdichtete Bebauung einzustufen. Insgesamt liegt für das Gesamtgebiet hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen eine wesentliche Vorbelastung (Quellen: Gewerbenutzungen, Innenraumbeleuchtung vorhandener Gebäude, Straßenbeleuchtung der umliegenden Straßenzüge) vor.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Eine nächtliche Bautätigkeit (auch im Kontext der Abgrabungen) ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich nicht erlaubt, so dass baubedingte Lichtemissionen daher nicht zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen sind zukünftig verschiedene Lichtimmissionen zu erwarten. Hierbei ist insbesondere die Straßenbeleuchtung der neuen Erschließungsstraßen anzuführen. Von den geplanten privaten Bauflächen gehen Lichtemissionen überwiegend durch die Innenraumbeleuchtung aus. Teilweise sind hier auch kleinere Beleuchtungsanlagen in Hof- und Innenebereichen grundsätzlich möglich. Bei der Beleuchtung von Außenanlagen wird in Anlehnung an die saP die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Bebauungsplan festgesetzt, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu verringern. 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 abschrecken. Es sind daher LED-Lampen oder entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Beleuchtungstypen mit geringer Attraktionswirkung und Leuchtdichte zu verwenden (d.h. Leuchtmittel mit geringen Blau- und Ultravioletttanteilen). Günstig ist die Verwendung von warmweißem und gelbem Licht mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (nach Merkblatt Lichtverschmutzung, UWA Nürnberg, ohne Jahresangabe).

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 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 befinden sich keine Mobilfunk-Sendeantennen. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Standorte an der Fürtherstr., ein Standort an der Fuchsstr. und ein Standort an der Schnieglinger Str. Sonstige relevante Quellen, von welchen ionisierende oder nicht ionisierende Strahlen ausgehen, sind nicht bekannt. Gesundheitliche Risiken im Zusammenhang mit den Mobilfunk-Sendeantennen sind nicht zu erwarten. Auch relevante Emissionsquellen von Wärme sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Insgesamt 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
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.

2.10 Erschütterungen

Ausgangssituation
Im Bestand sind keine wesentlichen Quellen für Erschütterungen vorhanden.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Im Zuge der Sanierungs- und Bauarbeiten 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, welche erhebliche Erschütterungen verursachen. Entsprechend sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt sind **keine erheblichen Auswirkungen** hinsichtlich möglicher Erschütterungen zu erwarten.

2.11 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:

Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich, da es sich um ein bebautes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad handelt, eine Vorbelastungssituation gegeben.

Im Stadtklimagutachten Nürnberg (2014) wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit ungünstiger bioklimatischer Situation eingeordnet. Die Wohnbebauung im Bereich der Brucknerstraße mit den zugehörigen Gärten ist als Siedlungsbereich mit weniger günstiger bis günstiger bioklimatischer Situation dargestellt.

Die Pegnitzaue ist als Ausgleichsraum mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Hier sollten auch Austauschbarrieren gegenüber den bebauten Bereichen vermieden werden.



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Laut der Klimafunktionskarte im Stadtklimagutachten fungiert das westliche Pegnitztal als Kaltluftleitbahn. Der Westfriedhof, der im Norden daran anschließt, unterstützt die Leitbahn zusätzlich. Die Kaltluft kann über diese Grün- und Freiflächen rund um die Pegnitz fast bis zum Stadtkern vordringen.

Globalklima
Auf Grund der bestehenden Zwischennutzungen des ehemals gewerblich geprägten Bereichs ergibt sich aktuell eine CO_2-Belastung, die jedoch nicht näher beziffert werden kann. Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) wurde vom Referat für Umwelt und Gesundheit der Stadt Nürnberg beauftragt. Ziel dieser Studie war es aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (- 65 % CO_2 -Emission bis 2030 und Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2040) erreichen kann. Die CO_2-Belastung durch den Gebäudesektor spielt dabei eine wichtige Rolle.

Um die potenziellen Auswirkungen der baulichen Vorhaben im AEG Nordareal auf die klimaökologische Situation beurteilen zu können, wurde eine Modell-gestützte Analyse (Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG Nordareal, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, April 2022) erstellt. Ausgangspunkt für die Ermittlung der Auswirkungen ist dabei eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, bei der sich lokalklimatische Besonderheiten besonders gut zeigen. Die Modellierung der Ausgangssituation wird dabei mit den Modellierungen des Plan-Szenarios für die besonders relevanten Klimaparameter (Lufttemperatur, Kaltluftprozessgeschehen in der Nacht und Wärmebelastung am Tag) gegenübergestellt. Eingangsdaten dabei waren u.a. die Landnutzung, die Topografie sowie die geplante Bebauung.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Durch die erforderlichen Abgrabungen und Baustellen zur Errichtung der Hochbauten sowie zur Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge kommen, die eventuell eine kleinräumige Verschlechterung der klimatischen Situation im Gebiet und der näheren Umgebung hervorrufen können. 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.
CO_2-Belastungen entstehen grundsätzlich auch im Zuge des Herstellungsprozesses der verwendeten Baumaterialien.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die vorgesehene Umnutzung des dicht bebauten Planbereiches hat Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz.

Lokalklima:
Gemäß des o.g. Gutachtens besteht aufgrund der hohen Versiegelung und fehlender Verschattung am Tage und der Wärmeausstrahlung in der Nacht eine ungünstige bioklimatische Bestandssituation im Untersuchungsgebiet. Durch die Planung wird sich das Kleinklima über den Flächen im Planungsgebiet insgesamt verbessern, da in den Außenanlagen neue großflächige Vegetationsflächen geschaffen werden, die im Vergleich zu den derzeit fast vollständig versiegelten Flächen eine deutliche klimatische Verbesserung darstellen.
Obwohl in den vorher gebäudefreien und nun überbauten Bereichen großflächig die Strömungsgeschwindigkeit und der Kaltluftvolumenstrom reduziert werden, zeigt das Plan-Szenario nur auf relativ kleiner Fläche eine leichte Erhöhung der nächtlichen Temperatur. Dies ist hauptsächlich auf die geplanten Grünflächen und die Neupflanzung von Bäumen zurückzuführen. Auch wenn die prozentuale Abnahme der Kaltluftvolumenstromdichte sowohl innerhalb des AEG Nordareals als auch in den direkt angrenzenden Bereichen stellenweise mehr als 10% beträgt, sind die Folgen auf die nächtliche Temperatur, Strömungsgeschwindigkeit sowie die PET (physiologisch äquivalente Temperatur) am Tage kaum

nachweisbar. Daher muss davon ausgegangen werden, dass sich die Reduktion des Kaltluftvolumens auf höhere Luftschichten bezieht und der Aufenthaltsbereich des Menschen nicht signifikant beeinflusst wird.
Im bestehenden Wohnquartier (Brucknerstraße, Flotowstraße) wird die Kaltluftvolumenstromdichte um mehr als 10% abnehmen, Da der Großteil der Kaltluftversorgung weiterhin aus den Garten- und Grünflächen vor Ort resultiert, ist es wichtig, diese zu erhalten.

Um die Auswirkungen auf das Lokalklima weiter zu reduzieren bzw. um eine bioklimatische Verbesserung zu erreichen, werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen (insbesondere Grün- und Freiflächenbereiche mit mikroklimatischer Vielfalt (Wasser- und Wiesenflächen), Schatten spendende Baumgruppen, Entsiegelung von Plätzen, Wegen und Randbereichen der Fahrradwege, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen, Erhalt von Gehölzbereichen, KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen) vorgesehen. Planungsinduzierte, stadtweite Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Globalklima:
Die geplante Umnutzung von ehemaligen, mittlerweile leerstehenden oder zwischengenutzten Produktionsanlagen zu Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen führt voraussichtlich nicht zu einer relevanten zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre. Es werden eine gute ÖPNV-Anbindung, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Begrenzung der zulässigen privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze vorgesehen, was dazu führen soll, die verkehrsbedingte CO_2 -Belastung zu reduzieren.

Parallel zum Bebauungsplan Verfahren wurde ein Energieversorgungskonzept für das Planungsgebiet erstellt (Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 4543A - AEG-Nordareal, CENERO Energy GmbH, 18.11.2024) um eine energieeffiziente Gebäudeplanung und eine Verringerung der CO_2 -Belastungen zu gewährleisten.

Die Ermittlung der zukünftigen Wärmebedarfe aller Baufelder mit Ausnahme vom MU7 stützt sich auf ein Tool zur Erstellung von Lastprofilen, welches vom Fraunhofer Institut IISB entwickelt wurde. Dieses basiert auf der VDI 4655 und berücksichtigt Kriterien wie die Gebäudeart, die Klimazone und Typtage sowie die verschiedenen Parameter wie z.B. Wohnfläche, Anzahlt der Wohneinheiten je Baufeld. Da sich die Nutzungsstruktur von Baufeld 7 stark von den anderen Baufeldern unterscheidet, wurde eine stundenaufgelöste Simulation erstellt, die Wärme- und Kältebedarfe des MU7 berücksichtigt. Voraussichtlich wird auch im Baufeld 6 die Nutzungsart stark abweichen, allerdings sind zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei Wärme- und Kühlbedarfe bekannt. Daher wurde für dieses Baufeld indikativ eine Nutzung aus Wohnen und Gewerbe angesetzt.

Als Gesamtergebnis der Betrachtungen ergibt sich ein Gesamtheizbedarf von 8.300 MWh für das Areal.

Parallel zur Wärmebedarfsanalyse, die für die Auslegung der Erzeuger und die Berechnung von deren Anteilen an der Gesamterzeugung relevant ist, wurden gleichzeitig die maximal auftretenden Heizlasten untersucht, auf deren Grundlage die Dimensionierung des Wärmenetzes erfolgt.

Im Rahmen einer vorgezogenen Machbarkeitsstudie wurden verschiedene mögliche Wärmequellen zur Deckung des Bedarfs betrachtet und analysiert. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Analyse wurde ein Modell erstellt, dass das Gesamtsystem in einer Jahressimulation abbildet und eine sinnvolle Dimensionierung der Hauptkomponenten ermittelt.

Resultierend aus den o.g. Untersuchungen ist für das Baugebiet ein Niedertemperaturnahwärmenetz mit einem Anteil von bis zu 75% an erneuerbaren Energien vorgesehen, welches sich auf 3 wesentliche Energiequellen (Abwärmenutzung, Geothermie und Fern-

wärme) stützt. Zur Nutzbarmachung der geothermischen Energie und der Abwärme werden Wärmepumpen genutzt. Der dafür benötigte Antriebsstrom wird teilweise aus PV-Anlagen bereitgestellt.

Als Hauptenergiequelle wurden im Konzept Erdwärmesonden gewählt. Es sind Sondentiefen bis zu 60m unter GOK möglich, die zur oberflächennahen Geothermie zu zählen sind. Vorteil von Erdwärmesonden gegenüber -kollektoren ist zum einen die uneingeschränkte Bebau- und Nutzbarkeit der verwendeten Flächen. Zum einen ist durch das größere aktivierte Volumen die benötigte Fläche geringer. Damit werden Flächen unterhalb der Gebäude potenziell nutzbar. Zum anderen findet die Regeneration des Erdreiches, also die Wiederaufheizung nach Nutzung der Wärmeenergie des Bodens, nicht durch Solarenergie und Niederschlag statt, sondern durch bewusstes Einleiten von Wärmeenergie außerhalb der Nutzungszeiten sowie durch Grundwasserbewegung und Wärmeleitung innerhalb des Bodens.

Ein weiterer Vorteil dieser Technologie liegt darin, dass das aktivierte Bodenvolumen als saisonaler Wärmespeicher dienen kann. Im Sommer wird über die Sonden Wärmeenergie in den Boden eingetragen, die im Winter wieder entzogen wird. Es wird auf ein ausgeglichenes Verhältnis beider Fälle geachtet, sodass das Geothermiefeld Jahrzehnte in diesem Betriebsmodus genutzt werden kann.



Lage der Geothermiefelder außerhalb des Deponiekörpers (orange); Quelle: Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 4543A - AEG-Nordareal, CENERO Energy GmbH, 18.11.2024

In der oberen Abbildung ist die Lage der potentiellen Geothermiefelder außerhalb des Deponiekörpers dargestellt. Grundsätzlich sind auch weitere Bohrungen am Rande des Deponiekörpers durchführbar. In diesen Randbereichen werden die Sonden unterhalb der Sicherungsschicht abgeteuft und die horizontalen Leitungen unterhalb der Dichtplane zusammengeführt. Der notwendige Verteilerschacht kann je nach Lage des Feldes außerhalb der Dichtung oder oberhalb der Dichtung ausgeführt werden. Damit wird die technische Sicherungsschicht nicht kompromittiert.

Außerhalb des Gebietes der technischen Sicherungsschicht sind geothermische Sonden bereits genehmigt und durchgeführt worden. Dabei wurde ein Geothermal-Response-Test

im Baugebiet durchgeführt. Die Testauswertung ergab eine Wärmeleitfähigkeit von 2,5 W/mK und eine relativ hohe ungestörte Erdreichtemperatur von 14,9 °C.

Für das im Rahmen des o.g. Gutachtens erstellten Basisszenarios sollen insgesamt ca. 400 Sonden in 3 Sondenfeldern unter MU 7, MU 10 und MU 6 angeordnet werden. Die tatsächlich mögliche Anzahl an Sonden ist bei jedem Baufeld vom Nutzer und der Bebauung abhängig. Es ist wahrscheinlich, dass mehr Sonden gesetzt werden können und sich der Anteil der Geothermie an der Gesamterzeugung erhöhen könnte und damit mehr Fernwärme eingespart werden könnte.

Eine weitere Energiequelle soll das Abwärmepotential aus dem ganzjährigen Kältebedarf des zentralen Campusgebäudes der technischen Universität Nürnberg (MU7) sein. Durch den gleichzeitigen Wärme- und Kältebedarf bietet es sich an, diese Kälteerzeugung in die Netzplanung zu integrieren. So kann zum einen eine gleichzeitige Kälte- und Wärmeerzeugung direkt in einer Wärmepumpe erfolgen. Die Wärmepumpen für die Abwärmenutzung und zur Nutzung des Sondenfeldes MU 7 werden gemeinsam in der Heizzentrale im Neubau auf MU 7 angeordnet und betrieben. Zudem sind 2 weitere Wärmepumpen im MU 10 und MU 6 geplant. Im Campusgebäude wird ein Kältebedarf von ca. 3.000 MWh erwartet. Ein Teil davon wird direkt zur Wärmeerzeugung genutzt, ein Teil zur Sommerregeneration der Sondenfelder. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Abwärme aus Prozessen des AEG Südareals im Nordareal zu nutzen. Im Südareal ist in Zusammenarbeit der technischen Hochschule Nürnberg und der Friedrich-Alexander-Universität ein Wasserstoffprojekt im Megawattbereich geplant. Die dabei auftretende Abwärme könnte ebenfalls für das Nordareal nutzbar gemacht werden. Eine Wärmeleitung zur Verbindung von Süd- und Nord-Areal ist bereits vorhanden und muss daher nicht extra verlegt oder vorgehalten werden.

Die geplanten PV-Anlagen sollen einen Anteil am notwendigen Wärmepumpenstrom decken. Wie hoch dieser Anteil ist, kann jedoch erst im weiteren Baufortschritt genauer bestimmt werden. Es wurde jedoch eine Verbrauchsprognose durchgeführt, die auf Grundlage der Bruttogeschossfläche und Annahmen zu Wohnungsgrößen und Nutzungsarten einen Bedarf von 4.500 MWH/a für die Bewohner der ca. 950 Wohnungen schätzt. Darin sind alle Abnahmen wie Haushaltsstrom und Beleuchtung enthalten. Aufgrund der vielfältigen Dachlandschaft sind zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Umsetzung der Anlagen, wie z.B. Ost-West-Ausrichtung und Südausrichtung, dachparallel oder aufgeständert, mit oder ohne Gründachsystem, denkbar. Für das Gesamtareal werden mindestens 33 Einzelanlagen mit jeweils 25 kWp veranschlagt, welche insgesamt mindestens 800.000 kWh PV-Strom pro Jahr erzeugen könnten.

Ergänzend zu den regenerativen Energiequellen wird die Fernwärme der N-Ergie genutzt. Diese wird über eine Bestandsleitung zur Energiezentrale geleitet und von dort in das Netz eingespeist.

In einer Jahressimulation wurde der Anteil der einzelnen Energieträger an der Gesamtversorgung bestimmt. Im Ergebnis werden die Geothermie ca. 32%, die Nutzung der Abwärme Energie ca. 19% und die Fernwärme ca. 49% an der Gesamtversorgung des Geländes haben.

Zur Bewertung der Emissionen wurden zunächst die Emissionen eines konventionellen-Vergleichssystems ermittelt. Diese betragen 2.343 t CO_2-Äquivalent pro Jahr. Die Energieversorgung gemäß vorgelegtem Konzept emittiert im Vergleich dazu 544 t/a. Diese sind keine direkten Emissionen, sondern Emissionen aus dem Strombezug. Sie können daher durch die Nutzung von lokalem PV-Strom oder einem grünen Strombezug gesenkt werden. Außerdem ist eine weitere Reduktion durch eine Veränderung der Anteile der Energieerzeuger möglich. Grundlegende Voraussetzung hierfür ist wiederum, die Teilnahme aller späteren Eigentümer am dargestellten Energiekonzept.

Klimaanpassung
In den letzten Jahrzehnten hat sich die Grundcharakteristik des Nürnberger Klimas stark gewandelt. Dies umfasst eine Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur und eine veränderte Verteilung der Niederschlagsmengen. Dadurch ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitzewellen und Starkregenereignissen zu rechnen. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte und der Versiegelungen erfolgen zusätzliche Auswirkungen wie z.B. Erhöhung der Temperatur und Beschleunigung des Wasserabflusses. 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 und erfordern die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Um diese Auswirkungen zu mindern bzw. um eine klimaangepasste Planung zu realisieren sind u.a. der Erhalt des nördlichen Gehölzbereiches, die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Regenrückhaltemaßnahmen und Baumpflanzungen festgesetzt. Weitere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Verwendung heller Farben (Albedo-Effekt) und die Verwendung klimaangepasster Baum- und Straucharten sind noch möglich und daher im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozesses (insbesondere auf Genehmigungsebene) zu berücksichtigen.

Durch die Planung ist für das Schutzgut Klima von **keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auszugehen. Durch verschiedene Maßnahmen können die klimarelevanten Eingriffe stark reduziert und die Situation im Vergleich zur Bestandssituation verbessert werden.

2.12 Abfall[5]

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist derzeit durch massive Altablagerungen und entsprechende Bodenbelastungen geprägt (s. Kap. 2.2).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während der Bauzeit anfallenden Abfälle ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt. Bei den erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz sind die Vorgaben des Sanierungsplans sowie die einschlägigen abfallrechtlichen Regelwerke, insbesondere des KrWG und der GewAbfV einzuhalten; die Altlastensanierung wird wie in Kap. 2.2 beschrieben durchgeführt (flächenhafte Abgrabung auf bis ca. 4,5 m Tiefe, Errichtung einer Deponieabdeckung).

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Stadtquartiers anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll und gewöhnliche Abfälle aus Büro- und Gastronomienutzungen, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten und Wendeanlagen sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen etc. sichergestellt.

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

Da es sich um ein Gebiet mit Wohn-, Büro-, Atelier- und Gastronomienutzungen ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.13 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Im Bereich der angrenzenden weiten Flussaue und angrenzenden Terrassen ist mit mittelpaläolithischen (ca. 180.000 – 40.000 v.Chr.) Funden zu rechnen. Weiterhin sind jungpaläolithische (ca. 12.000 – 10.000 v.Chr.) und/oder spätpaläolithische Befunde wahrscheinlich. Ca. 200 m flussaufwärts liegt als Lesefund frühmittelalterliche Keramik vor.
Das Planungsgebiet liegt also im Bereich einer möglichen, derzeit nicht genau lokalisierten, frühmittelalterlichen Besiedlung.
Außerdem befindet sich im fraglichen Bereich eine wohl spätneolithische bis bronzezeitliche Siedlungsfläche (Siedlungslage Muggenhof Ost).

Auswirkungen / Prognose
Die Fläche muss daher als Verdachtsfläche für **Bodendenkmäler** eingeordnet werden. Für die Aufgrabungen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich. Diese ist bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Abt. Beratung und Denkmalschutz zu beantragen. Sie kann unter der Auflage, dass die Aufgrabungsarbeiten durch einen Archäologen/Archäologin beobachtet werden und ggf. Befunddokumentationen und –bergungen erfolgen, in Aussicht gestellt werden. Bei Erfüllung der o.g. Auflagen sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.14 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der erheblich negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Da allerdings für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat (großflächige Versiegelung, nur wenige Gehölze im Bereich der geplanten Gebäude), entspricht die Nullvariante größtenteils der Ausgangssituation. Insofern würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen nicht eintreten; allerdings wären auch die ebenfalls beschriebenen Verbesserungen hinsichtlich einiger Prüfkriterien nicht möglich. Durch die geplante Altlastensanierung, verbunden mit der Einbringung einer flächendeckenden Deponieabdichtung in ca. 4,5 m Tiefe sind positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur Nullvariante zu erwarten.

Für die übrigen Schutzgüter wird die Nullvariante überwiegend der Ausgangssituation entsprechen, da vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand bestanden hat. Allerdings würde im Falle der Nullvariante die Chance auf die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf bereits stark versiegelten Flächen in Kombination mit standortgerechten gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen nicht genutzt.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[6] 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[7]		
(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[8]	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[9]-/FCS[10]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet auch Maßnahmen, die sich auf Umweltauswirkungen beziehen, die durch die Sanierung ausgelöst wurden (und somit formell nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind) und z.T. bereits umgesetzt sind.

[6] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[7] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[8] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[9] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[10] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

(Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert/ in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit teilweise untergenutzten Gewerbegebäuden	Flächenrecycling, Entsiegelung, trotzdem verdichtete Bauweise mit entsprechend flächensparendem Effekt	Vm	Fläche	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Veränderung der Bodenzusammensetzung und der vorhandenen Bodenprofile (hier aber Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelung, künstl. Auffüllungen und Altlasten)	Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Auffüllungen und Schadstoffbelastungen durch detaillierte Untersuchung und fachgerechte Behandlung und Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen; oberflächiger Versiegelungsgrad im Planungsfall deutlich geringer als Bestand, jedoch Bau von Tiefgaragen (zwischen den Baukörpern mit darüber liegender Begrünung) sowie Deponieabdichtung in ca. 4,5 m Tiefe	Vr	Boden, Wasser, Mensch Gesundheit	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag Sanierungsplanung/-vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Verringerung des Versiegelungsgrades, gleichbleibende Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	unversiegelte Teilbereiche in den Außenanlagen, Entwässerung im Trennsystem: Pufferung der anfallenden Regenwassermengen in den Pflanzflächen (z.T. über Tiefgaragen und Deponieabdeckung) und Dachflächen; anschließend Einleitung in geeigneten Vorfluter (Pegnitz)	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag Sanierungsplanung
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von sehr kleinflächigen Gehölzbeständen und Rasenflächen	Neupflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern sowie Neuanlage von Rasen-/ Staudenflächen in öffentlichen und privaten Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von Gehölzbeständen	Erhalt besonders erhaltenswerter Bäume im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets durch Flächenübergabe an Stadt, besonderer Schutz während der Bauphase (Monitoring)	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag Sanierungsplanung
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende und FCS, CEF-Maßnahmen für beeinträchtigte Fledermaus- und Vogelarten	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	saP, Maßnahmen bereits umgesetzt
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende und FCS-Maßnahmen für beeinträchtigte Zauneidechsenpopulation	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	saP, Maßnahmen bereits umgesetzt
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende und FCS-Maßnahmen für beeinträchtigte Nachtkerzenschwärmer Population	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	saP, Maßnahmen bereits umgesetzt
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen / Verlust eines §30 BNatSchG geschützten Magerrasen	Ersatzmaßnahme in Verbindung mit den CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Bluthänfling und Nachtkerzenschwärmer	A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	LBP zur Sanierungsplanung, Flächen bereits hergestellt und dinglich gesichert
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit sanierungsbedürftigen Gewerbegebäuden	optische Aufwertung und Gliederung durch neue Gebäude und Grünflächen mit zahlreichen Gehölzpflanzungen	Vr	Landschaft	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit sanierungsbedürftigen Gewerbegebäuden	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich und der angrenzenden Wohngebiete durch Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen zwischen den Baukörpern, fußläufige Anbindung an die Grünflächen der Pegnitz	Vr	Menschliche Gesundheit - Erholung	BBP (zeichn. Und textl. Festsetzung), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Geruchseinwirkung von außen auf das Gebiet	Abluftmaßnahmen an Klärwerk II gem. Geruchsgutachten	Vm	Menschliche Gesundheit Luft/ Geruch	städtebaul. Vertrag
nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)

Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet aus verschiedenen Quellen	Schallschutzschutzmaßnahmen gem. Lärmschutzgutachten	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen	Schallschutzschutzmaßnahmen gem. Lärmschutzgutachten	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Erhöhung der Schadstoffemissionen durch den neu entstehenden Verkehr	Reduzierung des neu entstehenden Autoverkehrs durch Anschluss an den ÖPNV (U-Bahnhaltestelle an der Fürther Str.); zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs inkl. Stellplatzreduzierung	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, Bodendenkmal-Verdachtsfläche bekannt	Beobachtung der Aufgrabungsarbeiten durch Archäologen/Archäologin, ggf. Befunddokumentationen und –bergungen	Vm	kulturelles Erbe	gesetzliche Vorgaben
Betriebsbedingte Auswirkungen Anfall von Hausmüll und Müll aus Büro- und Geschäftsnutzungen	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	Energiekonzept, gesetzliche Vorgaben einschl. GEG werden eingehalten	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben, Maßnahmen aus Energiekonzept im StbV
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[11]	Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), Realisierung auf Vorhabenebene
	Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Klima	BBP (textl. Festsetzung)
	Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports sowie Tiefgaragenüberdeckung	Vr	Klima	BBP (textl. Festsetzung)
	Fassadenbegrünung	Vr	Klima	BBP (textl. Festsetzung)

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

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

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Aufgrund der notwendigen Sanierung der Altdeponie „Fuchsloch“ im Vorfeld des Bebauungsplans wurde parallel zum Bebauungsplan die Sanierungsplanung mit zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplänen (LBP zur Leitungsverlegung und Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung) sowie Anträge auf Befreiung von den Schutzvorschriften der Naturschutzgesetze (hier: Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile) erstellt. Der Gesamt-LBP zur Sanierungsplanung integriert alle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Leitungsverlegung und Bodensanierung entstanden sind. Dabei wurde der Innenbereich nach § 34 BauGB nicht berücksichtigt (vgl. Plan mit Abgrenzung Innen-/Außenbereich im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Begründung), da sich der Wirkraum des Vorhabens ausschließlich auf den Außenbereich gem. § 35 BauGB innerhalb des Sanierungsplans beschränkt.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. BNatschG bzw. der Bayerischen Kompensationsverordnung abgearbeitet und eine entsprechende Ausgleichsflächenplanung vorgelegt.
Weiterhin liefert der Gesamt-LBP wesentliche Angaben nach § 6 (3,4) UVPG und berücksichtigt die Belange des Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG. Dazu dienten die Ergebnisse der parallel durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 13.09.2023) als Grundlage. Demnach wurden sämtliche naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe bereits im Rahmen der Sanierungsplanung abgearbeitet und sind für den Bebauungsplan nicht mehr maßgeblich.

Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung in der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Für den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB waren gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da für diese Teile des Plangebietes bereits Baurecht bestand. Im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ergeben sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzlichen Eingriffe im Vergleich zur Sanierungsplanung.

Im Kontext mit dem Bebauungsplan sind lediglich Vermeidungsmaßnahmen zu den Themen Schutz vor Vogelschlag und insektenfreundliche Beleuchtung relevant, diesbezüglich werden entsprechende Festsetzungen getroffen (s. hierzu Kap. I.5.18 der Begründung).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden und wird auf Ebene der Genehmigungsplanung vollzogen. Im Außenbereich gilt die Baumschutzverordnung nicht.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung

parallel zum B-Plan-Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Bearbeiter: Dr. Schlumprecht, Büro für ökologische Studien). Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen.

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

Eine Alternative zur vorliegenden Planung wurde im städtebaulichen Konzept (Weststadtkonzept) formuliert. Darin wird für den Bereich Muggenhof West, zu dem das Plangebiet gehört, ein Grünflächenfehlbedarf von 1,53 ha angegeben. In der Karte „Freiraumsystem - Grünflächen und Plätze“ schlägt das Weststadtkonzept - auch als Kompensation der fehlenden Erholungsflächen im Quartier - die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen, an die Pegnitzaue angebundenen Freiflächen („Quartierpark“) auf dem nördlichen AEG-Gelände vor. Die Rede ist dort auch von einem sukzessiven Rückbau von Gewerbeflächen zugunsten von Frei- und Grünfläche. Im Erläuterungsbericht zum Weststadtkonzept werden außerdem erste Vorschläge dazu vom Büro bauchplan, Landschaftsarchitektur und Urbanismus aus dem Jahre 2011 zitiert, die auf einen naturnahen, über Sukzessionsprozesse und unter Beteiligung von Bürgern entwickelten öffentlichen Park mit Spiel- und Sportflächen, Gemüsegärten und eine „Parkwerkstatt“ hinauslaufen. Eine spätere städtebauliche Verwertung war jedoch ausdrückliches Ziel der Studie.
Der aktuelle Entwurf stellt die Weiterentwicklung des Rahmenplans unter Beachtung der im Rahmen der Instruktion eingegangenen Stellungnahmen dar. Der Rahmenplan war das Ergebnis eines umfangreichen workshop-Prozesses unter Einbeziehung verschiedener städtischer Stellen, das vom Verfasser des städtebaulichen Konzepts, dem Büro Gehl (Kopenhagen) begleitet wurde. Im Rahmen des ersten Workshops (5.11.2018 und 6.11.2018) wurden drei verschiedene städtebauliche Konzepte vom Büro Gehl präsentiert, die die traditionelle Architektur Nürnbergs mit dem modernen Funktionalismus der ehemaligen AEG-Gebäude verbinden. Weiterhin wurden Vorgaben der Stadt zu Umfang und Gestaltung der Grünflächen, Verkehr und Städtebau etc. erörtert und diskutiert. Die Ergebnisse wurden dann in einen weiteren städtebaulichen Entwurf eingearbeitet und im zweiten Workshop (18.02.2019) vorgestellt. Der Entwurf wurde grundsätzlich als geeignet zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss (AfS) angesehen.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- Stadtklimagutachten (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg
- Handbuch Klimaanpassung (2012) Stadt Nürnberg Umweltamt
- Klimaökologische Untersuchung Nürnberg AEG Nordareal, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Revision 02, April 2022
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012), Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept[12] (INSEK) „Weststadt“ (2012), Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg
- Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012), Stadt Nürnberg Umweltamt / Planungsgruppe Landschaft Nürnberg
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Artenschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stadt Nürnberg, ehemaliges AEG-Gelände, Muggenhoferstr. 135, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 18.07.2022, Aktualisierung 13.09.2023
- BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg
- Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977), Bay. Geologisches Landesamt
- Sachverständigengutachten Gutachten Nr. 2022055 -Visuelle Untersuchung und Erstellung von Wurzelsuchgräben auf dem AEG Nordareal, ISB URBAN FORESTRY, 28.04.2022
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011), Umweltamt Stadt Nürnberg
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie; UmweltAtlas Bayern (https://www.umweltatlas.bayern.de) Stand 07.03.2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmenprogramm für den bayerischen Anteil am Flussgebiet Rhein Aktualisierung zum 3. Bewirtschaftungszeitraum; Anhang 2: OWK-Steckbriefe; Steckbrief 2_F037; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 22.12.2021
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmenprogramm bayerischer Anteil am Flussgebiet Rhein; Anhang 3: GWK-Steckbriefe Steckbrief Grundwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027) „Quartär – Nürnberg (Grundwasser) – 2_G083; Stand 22.12.2021
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016), Umweltamt Stadt Nürnberg
- Gutachten-Nr. 045K9 G1 – schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ – Anlagenlärm, 14.09.2023
- GENEST, Berlin: Gutachten Nr. 045K9 G2, Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ - Verkehrslärm, 28.04.2022
- GENEST, Berlin: Stellungnahme 045K9 St2, schalltechnische Stellungnahme – Wegfall des Mu11 und MU12 im Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ in Nürnberg,

[12] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

29.01.2025GENEST, Berlin: Stellungnahme 045K9 St3, Schalltechnische Stellungnahme – Verkehrslärm im B-Plan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ anhand konkretisierter Verkehrsmengen, 31.03.2025

- GENEST, Berlin: GUTACHTEN NR. 045K9 G3 Gesamtdokument zur schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ (umfasst Gutachten zum Anlagenlärm, Gutachten zum Verkehrslärm sowie zwei schalltechnische Stellungnahmen), 14.05.2025
- PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord (mit Anlagen), 211-158-A/SK – 09.09.21
- PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord – Stellungnahme – 15.03.2022
- PB CONSULT, Nürnberg: Fortschreibung Verkehrsuntersuchung AEG Gelände Nord – Stellungnahme – 19.03.2025
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017), Umweltamt Stadt Nürnberg
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Geländebegehungen (Umweltbelange) am 05.11.2018, 26.11.2018, 29.11.2019 und 28.03.2019
- B-Plan Nr. 4543 AEG-Gelände und Kleingärten entlang der Ringbahn, 1. Entwurf Umweltbericht, Stand: 05.03.2009, Umweltamt Stadt Nürnberg
- AEG-Nordareal Nürnberg, Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Gutachten IUA2013340 (30.06.2014), LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- AEG-Nordareal Nürnberg, Detailuntersuchung Altlasten, Gutachten IUA2014393 (26.07.2015); LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- Wohnbebauung AEG Nordareal, Bebauungsplan 4543A, Sanierungsplanung; IUA2020193 (10.05.2022) LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH Nürnberg
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Sanierungsplan AEG Nordareal (Gesamt-LBP), Stadt Nürnberg (10.08.2022); Landschaftsplanung Klebe
- B-Plan 4543, AEG-Electrolux-Gelände Nürnberg, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (31.01.2010), Anuva Stadt- und Umweltplanung Nürnberg
- Klärwerk 1 in Nürnberg, Schalltechnische Untersuchungen zu den Geräuschimmissionen des Klärwerkes im Gebiet anliegender Entwicklungsbereiche (10.08.2012), IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH Bayreuth
- Geruchsgutachten für das Klärwerk 1 in Nürnberg (07.09.2012), Ingenieurbüro Matthias Rau Heilbronn in Zusammenarbeit mit DEKRA Industrial GmbH Stuttgart
- Prognostizierung der Geruchsimmissionen infolge der Geruchsemissionen der Klärwerke 1 und 2 im Bereich des B-Plangebietes 4543A „AEG Nord Areal“ in Nürnberg (02.08.2023); Ingenieurbüro Rau
- Wärmeversorgungskonzept Bebauungsplan Nr. 4543A –AEG-Nordareal, CENERO Energy GmbH, 18.11.2024
- Entwässerungskonzept Auf AEG Nordareal, GAUFF GmbH & Co. Engineering KG, März 2025

Kenntnislücken:

- Keine

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[13]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

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

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

Ein Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4543 A ist nicht erforderlich. Zur Überwachung der im Zuge der Sanierung erforderlichen Maßnahmen sind entsprechende Regelungen bereits im Bescheid zur Verbindlicherklärung der Sanierungsplanung sowie im Sanierungsvertrag enthalten.

[13] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9. Zusammenfassung

Ziel des B-Plans Nr. 4543 A ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen und Bildungseinrichtungen sowie mit vielfältig nutzbaren Freiräumen und Fuß- und Radwegeverbindungen auf bereits stark versiegelten und bereichsweise aufgrund vorhandener Altlasten vorbelasteten Flächen. Die geplante Entwicklung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. der Schutzgüter Erholung (durch den zusätzlich erzeugten Bedarf an Erholungsflächen, s. Kapitel 2.6.1) und Luft (durch die Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet, s. Kapitel 2.7), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten. Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

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	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	erheblich nachteilig
• Lärm	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht erheblich
Luft	erheblich nachteilig
Licht	nicht erheblich
Wärme und Strahlung	nicht erheblich
Erschütterungen	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Für den B-Plan Nr. 4543 A wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 23.06.2006 ein Verfahren eingeleitet, mit Beschluss vom 04.06.2019 wurde der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4543 A herausgelöst. Die frühzeitige Behörden- sowie Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten im Zeitraum 03.06.-12.07.2019 und 18.07.-30.08.2019, im nächsten Schritt soll der Entwurf im Ausschuss gebilligt werden. Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.



Nürnberg, den 16.05.2025
Verfasser: Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl
Dipl. Ing. Sebastian Klebe

Landschaftsplanung
Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

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.

Beschlussvorlage
Stpl/016/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713
für das Gebiet Langwasser Nachbarschaft U zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Die Wettersteinpassage ist im Einzelhandelskonzept als C-Zentrum bestimmt und versorgt die Nachbarschaften „U“ und „P“ in Langwasser. Zur Sicherung dieses Versorgungsbereichs sowie der Wohnnutzung in der Hochhausscheibe soll die Art der Nutzung nachgesteuert werden. Ebenso sollen trading-down Effekte durch weitere Vergnügungsstätten vermieden werden. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3713 ist erforderlich, um die Sicherung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs rechtlich zu ermöglichen. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets Langwasser.

Im Zuge der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Die Planung wird ausdrücklich begrüßt. Zur besseren Lesbarkeit wurden redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans soll gebilligt und anschließend die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Ergänzend soll der Plan öffentlich ausliegen.

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)

☒

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 vom 10.06.2025 mit Deckblatt vom 10.06.2025 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 10.06.2025.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Änderung Bebauungsplan Nr. 3713
für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein 2,2 ha großes Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (vormals Oppelner Straße), Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße im Bereich der „Nachbarschaft U“ in Langwasser ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3713 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich und die dort bestehende Wohnfunktion zu sichern. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung.

Das bereits bebaute und überwiegend versiegelte Plangebiet dient dem Stadtteil und der umliegenden Nachbarschaft als zentraler Versorgungsbereich. Besondere Funktionen kommen den Lebensmittelgeschäften, den Dienstleistern sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Ärzten und Apotheke zu. Eine zentrale Hochhausscheibe und dessen Nachbargebäude dienen oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen. Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept „Watzmannpassage“) als C-Zentrum definiert. In der Wettersteinpassage befindet sich bereits eine (nicht genehmigte) Spielhalle; zudem wurden in der Vergangenheit wiederholt Anfragen zur Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gestellt. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird bereits die bestehende Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Der Bereich ist als Gebiet mit Handlungsbedarf ausgewiesen. Das Quartierszentrum Wettersteinpassage erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft. Durch Lebensmittel- und Feinkostläden, Schank- und Speisewirtschaften, kleinere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Goldschmied, Schreibwarenladen, Schneiderei) und Dienstleister (z.B. Friseur, Bestatter, Beratung) ist derzeit noch ein vielfältiges Angebot gegeben, das vor Verdrängung durch Vergnügungsstätten und Beeinträchtigungen der Ladenstraße, u.a. durch Werbeanlagen, geschützt werden soll. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht zudem im Konflikt mit den bereits bestehenden (und künftig in den Obergeschossen der Hochhausscheibe auch allgemein zulässigen) Wohnnutzungen.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele erfolgen Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Wohnen soll oberhalb des Erdgeschosses für die Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) und 45 und 47 (Nachbargebäude) allgemein zugelassen werden. Die Erdgeschosszone bleibt damit der geschäftlichen Nutzung vorbehalten.
Der Bebauungsplan Nr. 3713 setzt im Änderungsbereich zudem Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und die Bundespost fest. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost wurde 1995 in eine privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen entsprechend geändert, die Bereiche werden Teil des Kerngebiets.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 13.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 statt. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Unter Verweis auf die aktuelle Situation vor Ort wird die Planung ausdrücklich begrüßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 14.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025 statt. Mit der Planung besteht Einverständnis, teils wurden lediglich Hinweise zu bestehenden Leitungen gegeben.

Kosten
Durch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten.

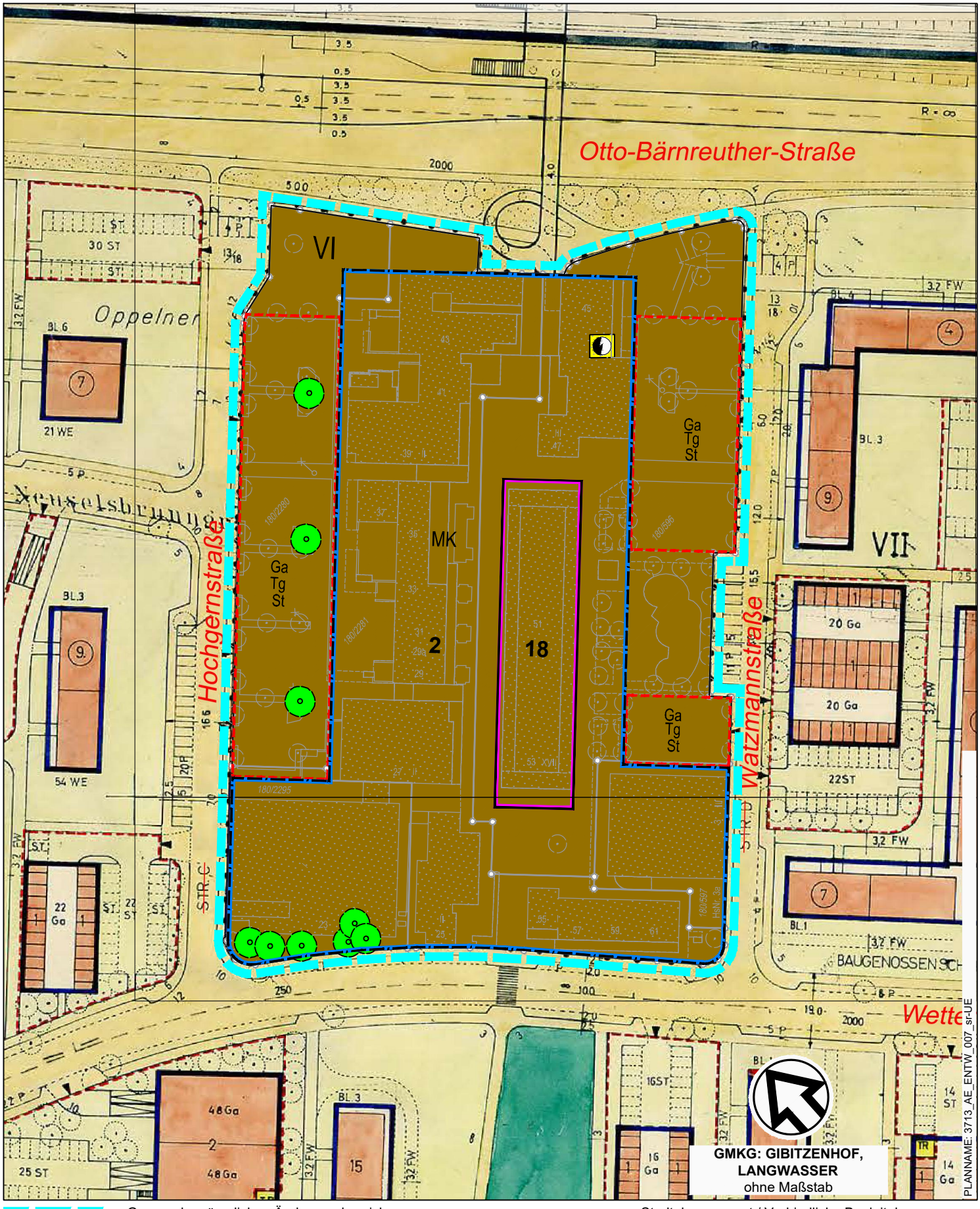
Zeitliche Umsetzung
In der Sitzung soll der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet soll die Planung öffentlich ausgelegt werden.
Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Langwasser „U“ schaffen. Die Billigung und Veröffentlichung im Internet sollen beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

Ö 6

für das Gebiet Langwasser Nachbarschaft U zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Zugspitzstraße, Stuibenweg, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)



Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener 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 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3713 vom 28.09.1966 ((Amtsblatt Nr. 42 vom 19.10.1966, Seite 724) wird wie folgt geändert:

1. § 2 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   bei Buchstabe „a)“ werden nach den Wörtern “Deckblatt vom 8.10.1965“ die Wörter „sowie Deckblatt vom 10.06.2025“ eingefügt.

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt ergänzt:

   bei Ziffer „1. Art der baulichen Nutzung“ wird nach „ausgeschlossen“ folgender Absatz eingefügt: „Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Im Bereich der zulässigen 18-Geschossigkeit sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als Feinsteuerung nach § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässig.“

Art. 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“, zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

Stand: Juni 2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

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 PLANUNGS- UND SANIERUNGSRECHT 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 15

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 15

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND DEREN ABWÄGUNG 15

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 15

I.7. BETEILIGUNGEN 17

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 17

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 17

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 18

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 18

I.8. ABWÄGUNGSERGEBNIS 18

I.9. KOSTEN 18

II. QUELLENANGABEN

Bayerische Staatskanzlei (2022). Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007 (GVBI. S. 922, BayRS 2187-3-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 22. April 2022 (GVBl. S. 147) geändert worden ist.

Stadt Nürnberg - Amt für Stadtforschung und Statistik (2024): Sozialraumtypisierung für Nürnberg und Fürth. Berichte aus Stadtforschung und Statistik (M544).

Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2022). Potenzialuntersuchung Mehrwerte für Langwasser. Band 3: Langwasser „Atlas“. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/qb_langwasser/potenzialanalyse.html

Stadt Nürnberg – Wirtschaftsreferat, Baureferat (Hrsg.) (2013): Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wirtschaft/dokumente/wiv/einzelhandelskonzept_zentrenkonzept_.pdf

Stadt Nürnberg (Hrsg.) (2013): Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg. Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption. Verfügbar unter: https://www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/vergnuegungsstaettenkonzept.html

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3713

für das Gebiet Langwasser „Nachbarschaft U“ zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (früher: Oppelner Straße), Ringbahn, Münchener Straße und Karl-Schönleben-Straße (früher: Beuthener Straße)

I. PLANBERICHT

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

Für ein 2,2 ha großes Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße (vormals Oppelner Straße), Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße im Bereich der „Nachbarschaft U“ in Langwasser ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3713 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 ist erforderlich, um den zentralen Versorgungsbereich mit seiner Bedeutung für die Nachbarschaft und die dort bestehende Wohnfunktion zu sichern.
Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Gemeinde kann das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bestimmt ist. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt unter 20 000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Darüber hinaus darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitetet oder begründet sein. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 beträgt ca. 15.500 m². Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist damit gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen (kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Schutzgüter (FFH, Natura 2000) sowie keine Anhaltspunkte bzgl. Auswirkungen von schweren Unfällen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind erfüllt.
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3713 eine Sicherung der bestehenden bzw. gewachsenen Strukturen angestrebt wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 3713 wurde im Jahr 1966 aufgestellt, um die „Nachbarschaft U“ in Langwasser Nordwest zu entwickeln. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit für das Gebiet zwischen Oppelner Straße, Ringbahn, Münchener Straße und Beuthener Straße aufgestellt. Mittlerweile gab es Änderungen der Straßennamen, so dass die Gebietsbeschreibung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aktualisiert wird.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht überwiegend aufgelockerte Wohnnutzungen sowie ein zentrales Nachbarschaftszentrum, einen Grünzug und diverse Gemeinbedarfsflächen vor. Das Nachbarschaftszentrum ist als Kerngebiet festgesetzt, die übrigen Bereiche als allgemeines Wohngebiet. Das Nachbarschaftszentrum soll der Unterbringung von Läden, Dienstleistungsbetrieben, sowie den zur Versorgung des Gebietes dienenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, eine 18-geschossige Hochhausscheibe ist als Mittelpunkt gesetzt. In der 18-geschossigen Hochhausscheibe sowie im nördlich angrenzendem Nachbargebäude haben sich oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen etabliert. Das Nachbarschaftszentrum übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für Langwasser-Nord-West und Langwasser-Nord-Ost.

Am 30.10.2008 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 für den Bereich zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße beschlossen (Satzung Nr. 55). Ziel der Aufhebung war der Tatbestand, dass die vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 entsprachen und dieser daher aufgehoben werden sollte. In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass mit einer Aufhebung die aktuellen planungsrechtlichen Ziele für dieses Gebiet nicht gesichert werden können. Darüber hinaus sind Anträge für die Etablierung von Vergnügungsstätten im Bereich des Nachbarschaftszentrums eingegangen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann ebenfalls nicht mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3713 gesteuert werden. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 11.03.2024 eingestellt. Für den selben Geltungsbereich wurde in gleicher Sitzung die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4687 „Wettersteinpassage“ beschlossen. Ziel der Aufstellung ist die Sicherung des Versorgungsbereichs gemäß INSEK, Einzelhandelskonzept sowie Sanierungsgebiet und die Sicherung der Wohnnutzung in der Hochhausscheibe. In Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sollte die Möglichkeit der Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie eine Folgenutzung der großzügigen Stellplatzanlagen erörtert werden.

Die Möglichkeit der Aufwertung der Aufenthaltsqualität wurde geprüft, ebenso die Folgenutzung der Stellplatzanlagen. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur und der begrenzten planungsrechtlichen Möglichkeiten wird von der weiteren Verfolgung dieser beiden Ziele abgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 4687 wurde daher nach Beschluss im Stadtplanungsausschuss vom 27.02.2025 (Amtsblatt vom 12. März 2025) eingestellt.

Die Sicherung der Versorgungsfunktion sowie der Wohnnutzungen in der Hochhausscheibe kann auch über die hier vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplans erreicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3713 setzt im Änderungsbereich zudem Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und die Bundespost fest. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost 1995 in privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen diese Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung in „Kerngebiet“ korrigiert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Die „Nachbarschaft U“ Langwasser befindet sich im Süden Nürnbergs, in Langwasser-Nordwest. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 53,2 ha. Der Bereich der ersten Änderung wird durch die Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha., Flurnummern 180/596, 180/597, 180/2280, 180/2281, 180/2295. Die Topographie ist eben (326 m über NHN).

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der bereits bebaute und überwiegend versiegelte Änderungsbereich, dient dem Stadtteil und der umliegenden Nachbarschaft als zentraler Versorgungsbereich. Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept Watzmannpassage) als C-Zentrum definiert.
Das Quartierszentrum erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft.
In der Wettersteinpassage sind derzeit unter anderem Friseure, eine Metzgerei, eine Fahrschule, Handwerksbetriebe (Goldschmied, Glasbauer, Schneiderei), verschiedene Dienstleister (u.a. Bestattungsunternehmen, Rechtsanwalt, Kosmetik, Friseur), Cafés, Imbisse und Bekleidungsgeschäfte ansässig. Besondere Funktionen kommen den Lebensmittelgeschäften, den Dienstleistern (z.B. Physiotherapie, Lohnsteuerhilfeverein) sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Ärzten und Apotheke zu. Die zentrale Hochhausscheibe dient oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen, Wohnnutzung findet sich zudem in der Wettersteinstraße 45 und 47. In der Erdgeschosszone ist jeweils keine Wohnnutzung vorhanden.

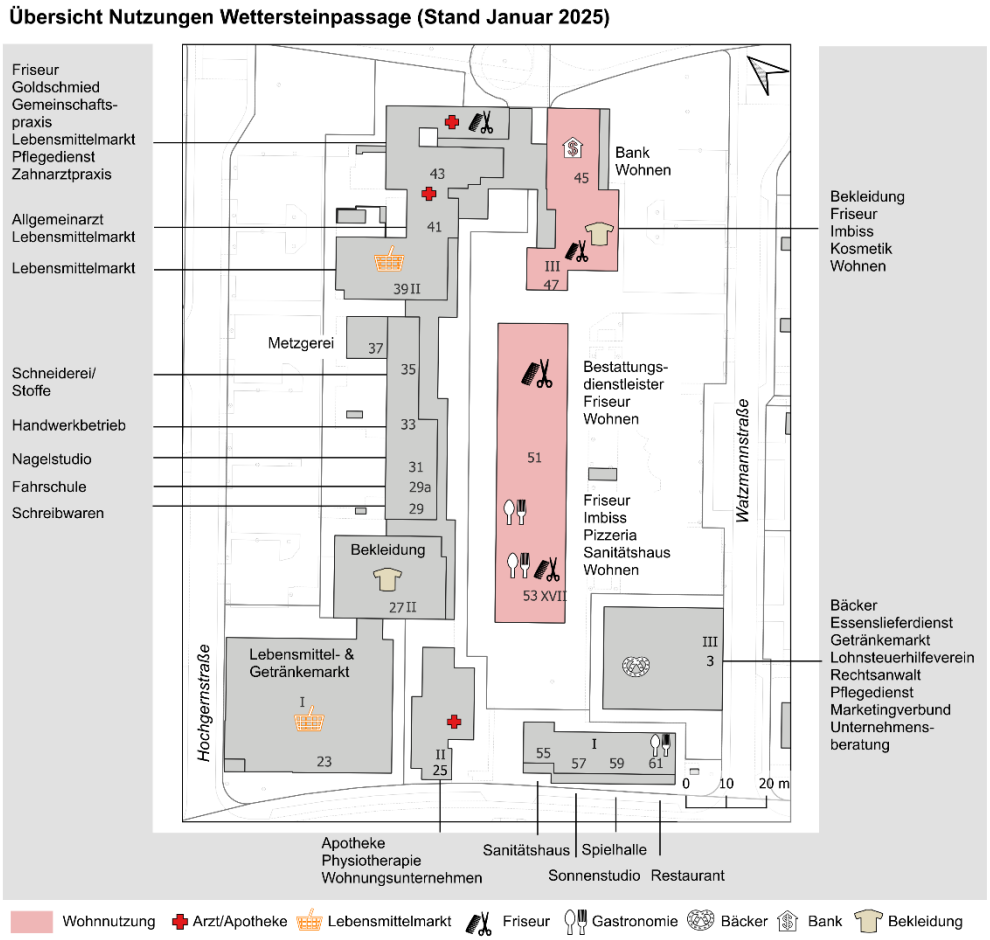


Abbildung 1: Erfasste Nutzungen der Wettersteinpassage, Stand Januar 2025. Kartengrundlage DSGK 2024, Erhebungen Stadtplanungsamt Nürnberg.

Das 18-stöckiges Hochhaus bildet den architektonischen Mittelpunkt der Passage, um den sich die ein- bis dreigeschossigen Bauten der Läden und Dienstleister gruppieren. Die Hausnummern Wettersteinstraße 29 – 37 bilden ein zusammenhängendes Gebäude mit einem Stockwerk. Nach dem Bebauungsplan Nr. 3713 sind sogar 2 Stockwerke möglich. Dieses Potenzial wurde noch nicht ausgeschöpft.
An der Hochgern- und Watzmannstraße befinden sich ausgedehnte Parkplätze, die teilweise mit Hecken und Bäumen begrünt sind. Am Parkplatz an der Hochgernstraße finden sich in der Regel samstags Imbisswägen ein. Öffentliche Freiflächen gibt es nicht. An der Watzmannstraße befindet sich ein kleiner privater Spielplatz mit Sandkasten, Rutsche und Turngerät. Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur sporadisch vorhanden. Die zentrale Passage des Plangebietes ist dem Fußverkehr vorbehalten.

I.3.1.3. Verkehr

Der Änderungsbereich wird für den Autoverkehr über die Hochgern-, Wetterstein- und die Watzmannstraße erschlossen. Sowohl die Otto-Bärnreuther-Straße als auch die Münchner Straße sind als zentrale Straßenachsen schnell erreichbar. Neben den ausgedehnten Parkplatzflächen ist im Bereich der Watzmannstraße Nr. 3 auch eine Tiefgarage vorhanden.

Das Nachbarschaftszentrum grenzt direkt an die U-Bahnlinie 1 (Halt 'Langwasser Nord') an, über die der Hauptbahnhof Nürnberg in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Die U-Bahn verkehrt tagsüber alle 6 – 7 Minuten, zu Stoßzeiten im 5-Minutentakt, abends und sonntags im 10-Minutentakt. Unmittelbar um das Gebiet befinden sich keine Bushaltestellen. Die Buslinie 55 (Meistersingerhalle – Langwasser Mitte), ist über die Haltestelle 'Scharfreiterring' erreichbar (fußläufige Entfernung ca. 600 m, auch mit der U-Bahn erreichbar).
Das Plangebiet ist rundum durch Fußwege in die angrenzenden Gebiete (mit überwiegendem Wohnen) angebunden. Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden. Im Nordosten des Gebietes beginnt eine wichtige Geh – und Radwegeverbindung nach Langwasser-Nordost. Parallel zur Otto-Bärnreuther-Straße sind in beide Richtungen Fahrradwege ausgebaut.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

In der Sozialraumtypisierung 2024 des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth ist das Plangebiet als „Gemäßigtes Quartier in Innenstadtlage" eingestuft. Charakteristisch für diesen Sozialraumtypen ist ein hoher Anteil an Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund mit ihren Familien. Der Anteil an Alleinerziehenden und Singlehaushalten ist überdurchschnittlich hoch. Alt- und Neubau stehen nebeneinander und die Bebauungsdichte ist insgesamt etwas höher als im Durchschnitt.
Die umliegenden Gebiete sind als verdichtete Quartiere in Randlagen eingestuft. Kennzeichnend dafür sind ein hoher Jugend- und v.a. Seniorenquotient, ein hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und eine lange Wohndauer. In beiden Sozialraumtypen leben unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen miteinander.
Der Bezirk Langwasser-Nordwest, zu dem das Plangebiet gehört, weist einen hohen Seniorenquotienten auf, das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist mit 47,3 Jahren überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag 2023 leicht über dem der Gesamtstadt Nürnberg.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGS- UND SANIERUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2006) stellt für den Bereich der ersten Änderung gemischte Bauflächen dar. Da durch die erste Änderung keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist die Entwicklung auch weiterhin gegeben.

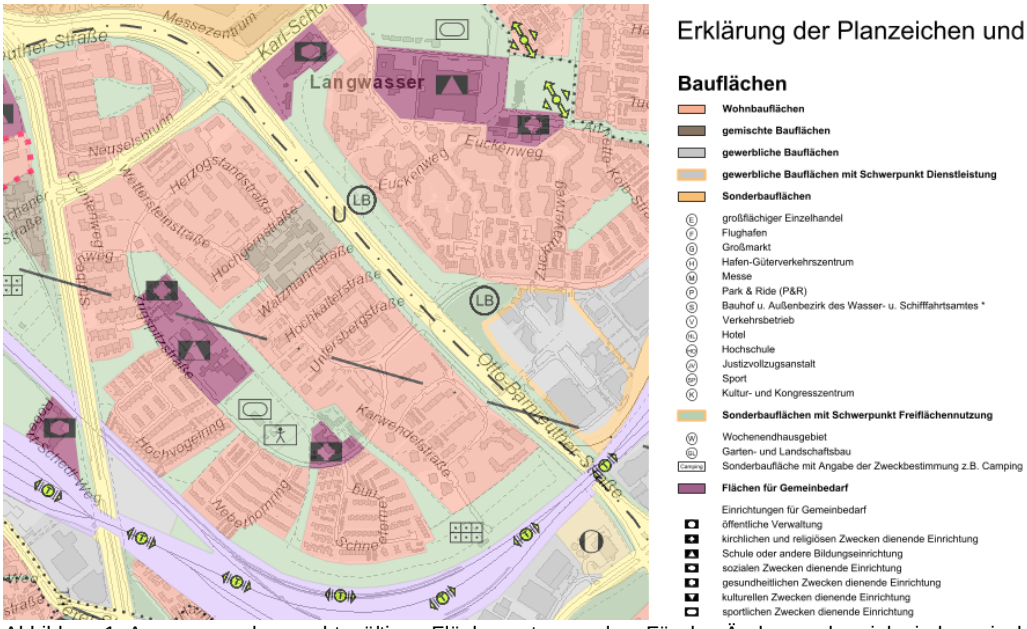


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Änderungsbereich sind gemischte Bauflächen dargestellt. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.3.2.1.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben, Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für den Bereich der Änderung bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713, rechtsverbindlich seit dem 19.10.1966. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713. Dieser setzt im Änderungsbereich ein Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche und für die Bundespost fest.

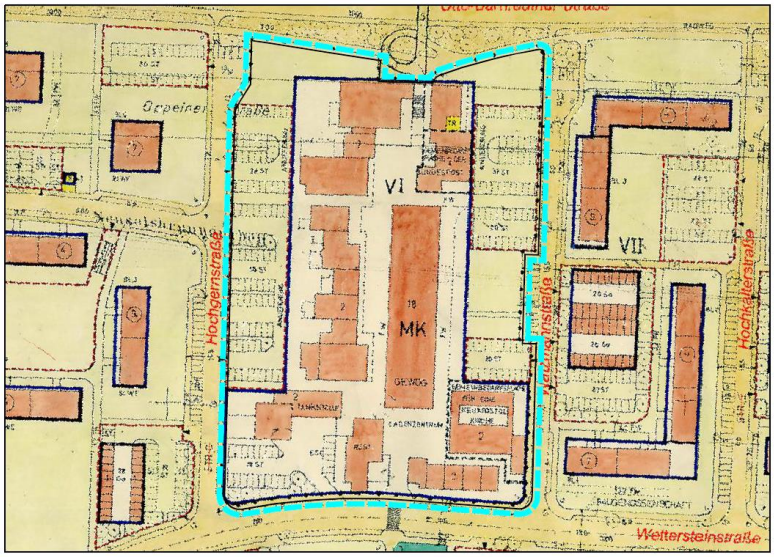


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3713 mit farbiger Kennzeichnung des Änderungsbereichs. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

I.3.2.1.c. Besonderes Städtebaurecht – Sanierungsrecht (Sanierungsgebiet)

Das Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Langwasser“ im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Er-neuerung“. In der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung des §§ 144 Abs. 2 und 152 – 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Vorhaben und Vereinbarungen durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils von mehr als einem Jahr eingegangen wird, im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf gem. § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Als Grundlage zur Beurteilung werden die vom Stadtrat festgelegten Sanierungsziele herangezogen. Die Sanierungssatzung läuft im Jahr 2034 ab. Fachplanungsrecht.

Für den Änderungsbereich gelten keine fachplanerischen Vorgaben aus den Bereichen Naturschutz, Denkmalschutz / Bodendenkmäler, Lärmschutzzonen und dem Wasserhaushalt / Hochwasserschutz.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht verändert, da keine wesentliche Änderung in Art und Umfang der bereits aktuell vorhandenen Nutzungen angestrebt werden.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum von Privatpersonen und Gesellschaften, Flächen in öffentlicher Hand liegen nicht vor. Die Anzahl der Eigentümer beläuft sich auf über 300.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost
Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil, sowie sachlicher und fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost“ durch den Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEKs umfasst neben den Wohngebieten Neuselsbrunn und der Rangierbahnhofsiedlung, das Gewerbegebiet Beuthener Straße, das Areal der Brunecker Straße, den Volkspark Dutzendteich mit dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände und dem Messeareal auch den Stadtteil Langwasser. Es liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Verschiedene Teilräume wurden in Steckbriefform analysiert, um schließlich umfangreiche gebiets- und fachbezogene Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen zu definieren.

Die Wettersteinpassage liegt im Stadtteil Langwasser, im Quadranten Nordwest, in der „Nachbarschaft U“. Hier sind wesentliche Ziele des INSEKs ausschlaggebend:

- Nutzungsanreicherung und Aufwertung/Gestaltung des öffentlichen Raums der Wettersteinpassage
- Nachbarschaftszentrum stärken, insbesondere Nahversorgungszentrum und wohnungsnahe Dienstleistungen
- Anbindung Fuß- und Radwegeverkehr der Passage an öffentlichen Grünzug im Westen und U-Bahn Haltstelle „Langwasser Nord“ im Osten

- Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“
Aufgrund vielfältiger Bestrebungen unterschiedlichster Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Weiterentwicklung / baulichen Ergänzung im Stadtteil Langwasser, wurde im Oktober 2022 die Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“ vom Stadtrat beschlossen. Bauliche Weiterentwicklungen beziehen sich auf beinahe alle Nachbarschaften und konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine isolierte Betrachtung von Einzelbereichen kann jedoch dem integrierten, sozial- und umweltverträglichen Stadterneuerungsansatz kaum gerecht werden und ist im Gesamtkontext zu betrachten. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere / Nachbarschaften in Langwasser gelegt. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbaren wirksamen Mehrwert für das Bestandsquartier mit sich bringt.

Schwerpunkt für das Gebiet an der Wettersteinpassage ist die Schaffung von Nutzungsmischung durch Aufwertung und eventuell Umstrukturierung. Dabei steht die Weiterentwicklung als wichtiges Quartierszentrum im Vordergrund: neue gewerbliche Angebote sollen angereichert und der Freiraum der Passage als Quartierstreffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden. Die Weiterführung der Passage zum Grünzug ist ein wichtiger Knotenpunkt, der gestärkt werden kann und sich ggf. als Mobilitätsstation anbietet. Alternativ können weitere Mobilitätsstationen bei der U-Bahn Haltestelle „Langwasser Nord“ ausgebaut werden. Unter anderem ist eine Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nach Satzung zu überprüfen und Fahrradstellplätze in voller Höhe herzustellen. Die eingeschossigen Flachbauten und die relativ großen Parkplätze stellen ein großes Potenzial für Aufstockung und/oder Neubau dar. Ziel ist es aktive Erdgeschosszonen durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten, kulturelle Nutzungen oder soziale Einrichtungen (Treffpunkt für Jugendliche / Kita) zu schaffen und so zu einer Nutzungsmischung beizutragen. Die Eingänge der Passage sind als wichtige Punkte der Nachbarschaft besonders zu stärken.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Langwasseratlas mit Darstellung der Sanierungsziele. Quelle: Langwasseratlas 2022, Stadt Nürnberg.

- Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das am 23.10.2013 vom Stadtrat verabschiedet wurde, ist die Wettersteinpassage als C-Zentrum ausgewiesen. C-Zentren haben eine stadtteilbezogene, im Einzelfall interkommunale Versorgungsfunktion. Zu den maßgeblichen Zielen aus dem Zentrenkonzept für den Bereich zählen folgende:

- „Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"):

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger, urbaner Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem können dadurch überflüssiger Verkehr vermieden und in der Folge Umweltbelastungen vermindert werden.

- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren: Insbesondere die C- und D-Zentren übernehmen als kleinere Stadtteilzentren eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese Funktion gilt es zu erhalten und zu stärken, wobei zudem auch Nahversorgungsstandorte sowie sonstige integrierte Standorte von Lebensmittelbetrieben mit zu berücksichtigen sind.“

- Vergnügungsstättenkonzept

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2013 wurde auch die Wettersteinpassage betrachtet. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts, S. 229, Karte 94, bildet die Wettersteinpassage einen Bereich mit potenziellem Handlungsbedarf. Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt einen Ausschluss von Vergnügungsstätten an betreffender Stelle.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 dient dazu, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Versorgungsfunktion des etablierten Nachbarschaftszentrums zu stärken. Der Bereich der Änderung ist als Kerngebiet festgesetzt. An der Festsetzung soll festgehalten werden. Es erfolgen zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Laut der Begründung des BP 3713 soll das Nachbarschaftszentrum zur Unterbringung der Läden, Dienstleistungsbetriebe, sowie der Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche die Versorgung des Gebietes sichern, dienen. Im Einzelhandelskonzept (S. 243ff) ist die Wettersteinpassage (im Konzept als „Watzmannpassage“ bezeichnet) als C-Zentrum definiert. Der Nahversorgungsstandort „Brunnenhof“ am Euckenweg wurde im Einzelhandelskonzept (S. 250ff) als perspektivisch entfallend eingestuft. Im Konzept (S. 253) wird deshalb empfohlen die Wettersteinpassage funktional und städtebaulich weiterzuentwickeln um Versorgungsfunktion der Anwohnenden von Langwasser-Nordost zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten dienen nicht zur zentralörtlichen Versorgung des Gebietes und sind ein nicht notwendiger Bestandteil des Kerngebietes gem. § 7 Abs. 1 BauNVO (vgl. VG Augsburg, Urteil v. 25.01.2024 – Au 5 K 22.2546). Sie haben vielmehr das Potenzial als geringinvestive Betriebe mit hoher Ertragsstärke, Einzelhandels- und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe zu verdrängen. Die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch die Einschränkung der Angebotsvielfalt, Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie eine Verschlechterung der Standortfaktoren für Existenzgründer und kleinere Betriebe durch die Änderung des Bodenpreisgefüges ist gegeben. Das Quartierszentrum Wettersteinpassage erfüllt mit Allgemein- und Facharztpraxen, einem Sanitätshaus und einer Apotheke eine wichtige Funktion für die Gesundheitsvorsorge der Nachbarschaft. Durch Lebensmittel- und Feinkostläden, Schank- und Speisewirtschaften, kleineren Einzelhandelsbetrieben (z.B. Goldschmied, Schreibwarenladen, Schneiderei) und Dienstleistern (z.B. Friseur, Bestatter, Beratung) ist derzeit noch ein vielfältiges Angebot gegeben, dass vor Verdrängung durch Vergnügungsstätten und Beeinträchtigungen der Ladenstraße, u.a. durch Werbeanlagen, geschützt werden soll. (Für eine vollständige Auflistung der Nutzungen in der Wettersteinpassage siehe Abbildung 1). Dies entspricht auch den Sanierungszielen für das Gebiet an der Wettersteinpassage, die eine Anreicherung mit neuen gewerblichen Angeboten und eine Weiterqualifizierung des Quartierszentrums vorsehen. Im Vergnügungsstättenkonzept (S. 156) der Stadt Nürnberg wird bereits die bestehende Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Der Bereich ist deshalb als Gebiet mit Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht zudem im Konflikt mit den bereits bestehenden (und künftig in den Obergeschossen der Hochhausscheibe auch allgemein zulässigen) Wohnnutzungen. Insbesondere wären im Gebiet auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen ab einem Schwellenwert von mehr 100 m^2 Grundfläche, zulässig

(vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1992 - 4 B 103.92). Umfang und Betrieb, z.T. durch 24/7 Betrieb, verbunden mit Besucherströmen und Lärm, würde die Wohnnutzung deutlich belasten. Die Wettersteinpassage ist in seiner Störanfälligkeit auf das Wohnen nur als C-Zentrum charakterisiert und nimmt nur eine stadtteilbezogene Funktion für die Nachbarschaft des Stadtteilbezirks Langwasser-Nordwest wahr (vgl. Einzelhandelskonzept S. 75 und 230ff). Vergnügungsstätten in diesem Ausmaß weisen dagegen auf eine größere Anziehung auf und bedeuten damit höhere Belastungen für die Wohnnutzung. Da das Nebeneinander im Sinne der Stadt der kurzen Wege auch weiterhin bestehen soll, sollen Nutzungen, die die Wohnruhe über das für das Versorgungszentrum übliche Maß hinaus stören würden, ausgeschlossen werden.

Betreffend Glückspiel und Spielhallen sind für die Genehmigung weitere rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gemäß des Glücksspielstaatsvertrages § 4 Abs. 3 (GlüStV) darf das Veranstalten und das Vermitteln von öffentlichen Glücksspielen den Erfordernissen des Jugendschutzes nicht zuwiderlaufen. Für Wettvermittlungsstellen bestehen gemäß Art. 7 Abs. 2 Nr. 4 AGGlüStV konkrete Mindestabstandsforderungen zu schützenwerten Einrichtungen. Die Eingangsbereiche der Gebäude am südlichen Rand des Änderungsbereiches (Wettersteinstraße 23, 25, 27, 55, 57, 59, 61, Watzmannstraße 3) sowie der Wettersteinstraße 53 befinden sich weniger als 250 m Luftlinie von Schulen für Kinder und Jugendliche und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, entfernt (siehe Abb. 4). Bei den genannten Einrichtungen handelt es sich um die Horte in der Zugspitzstraße 119 und 115 sowie die Grundschule Zugspitzstraße. Analog sollen mit dem Ausschluss von diesen spezifischen Vergnügungsstätten sensible Kinder- und Jugendeinrichtungen geschützt werden.

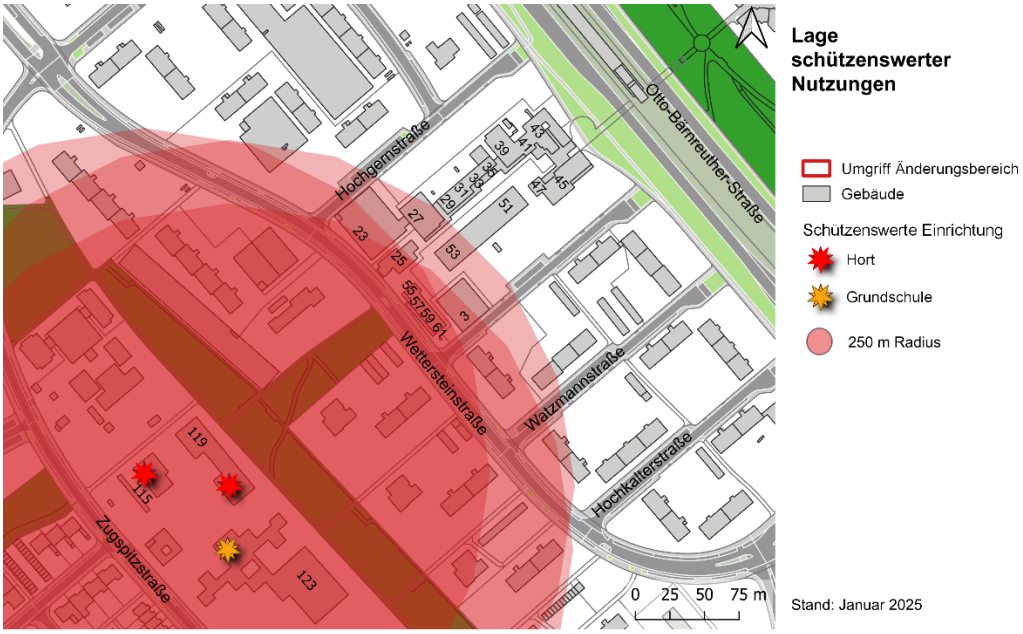


Abbildung 4: Darstellung schützenswerter Nutzungen mit 250 m Abstandsradien. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

Bordelle und bordellartige Betriebe wie Terminwohnungen besitzen erhebliches Störpotenzial für die Nachbarschaft durch eine typischerweise verstärkte Nutzungsfrequentierung in den Abend – und Nachtstunden mit einer einhergehenden Beeinträchtigung der Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten und milieubedingten Störungen (Belästigungen durch Klingeln an der falschen Haustür). Prostitutive Nutzungen sind mit einem Imageverlust für den Standort verbunden und stehen analog zu den Vergnügungsstätten den Planungszielen zur Stärkung des Quartierszentrums „Wettersteinpassage“ entgegen.

Vergnügungsstätten und Bordelle als Gewerbebetriebe sind eine auch im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzung, aber gemeinhin nicht prägend für den Kerngebietscharakter. Die Eigenart des Gebietstyps Kerngebiet bleibt durch den Ausschluss dieser Nutzungen erhalten.

Weiterhin soll eine Sicherung der etablierten Wohnnutzungen in der Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) erfolgen, da sie dem Grundgedanken des Quartierszentrums nicht entgegenstehen und im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Nürnberg zur Entlastung beitragen.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

In der Bauleitplanung sind hinsichtlich Gender und Diversity unter anderem die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit zu berücksichtigen.
Die allgemeine Zulassung von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses in der Hochhausscheibe berührt Gender und Diversity Belange nicht. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben soll dazu dienen, die Qualität des Nachbarschaftszentrums zu sichern und ein vielfältiges Angebot an Handwerks- und Dienstleitungen für breite Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Eine breite Ansprache von Nutzergruppen und offene Schaufenster wirken der Entstehung von Angsträumen entgegen. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse von Frauen, Kindern sowie Seniorinnen und Senioren.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet angepasst. Die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses der Hochhausscheibe verursacht keine Änderung der zulässigen Lärmimmissionen und -emissionen, da aufgrund der bestehenden Wohnnutzung bereits Immissionsorte existieren. Es erfolgt keine Baurechtschaffung/-mehrung, demzufolge geht mit der Planung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung oder bauliche Verdichtung einher. Eingriffe in Vegetationsbestände oder andere umweltfachlich relevante Strukturen werden durch die Planung ebenfalls nicht vorbereitet. Es kann demnach festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die einschlägigen Umweltbelange (Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, menschliche Gesundheit, Klima und Luft) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND DEREN ABWÄGUNG

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 dient dazu, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Versorgungsfunktion des etablierten Nachbarschaftszentrums zu stärken. Auf die Ausführungen und die Abwägung im Nutzungskonzept in Kapitel I.4.1. wird verwiesen.

Der Bereich der Änderung ist als Kerngebiet festgesetzt. An der Festsetzung soll festgehalten werden. Für den Änderungsbereich wird auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgestellt. Zum Zeitpunkt des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ist dies die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI.

I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Es erfolgen zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele Feinsteuerungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (in Vernehmen mit § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die sonst nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Weiterhin werden auch die bordellartigen Betriebe ausgeschlossen. Alle übrigen kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften bleiben allgemein zulässig. Die Eigentümer und Gewerbetreibenden im Kerngebiet werden aufgrund dieser Möglichkeiten nicht in ihren Rechten verletzt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe dient vielmehr dem Schutz und der Stärkung des Standortes.

Weiterhin soll Wohnen oberhalb des Erdgeschosses für die Wettersteinpassage 51 und 53 (Hochhausscheibe) allgemein zugelassen werden., Für diese Festsetzung liegen besondere städtebauliche Gründe vor:

Die Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses ist in der Hochhausscheibe seit langem etabliert. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Nürnberg und der gut integrierten Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss und unmittelbaren Nahversorgungsmöglichkeiten soll die dortige Wohnfunktion durch die allgemeine Zulässigkeit gesichert werden. Gleichzeitig bleibt in der Hochhausscheibe eine andere Nutzung als zum Wohnen möglich. In der Erdgeschosszone ist Wohnen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, um den Charakter der Einkaufspassage zu wahren. Derzeit ist dort keine Wohnnutzung vorhanden. Der Vorrang der kerngebietstypischen Nutzungen bleibt damit gewahrt und die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten. Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 ist zudem in Form eines Lebensmittel- und Getränkemarktes ein großflächiger Einzelhandel vorhanden, der außer in Kerngebieten nur in einem sonstigen Sondergebiet zulässig wäre. Durch die Nachsteuerung der Art der Nutzung wird keine andere Nutzungsfunktion zugedacht, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Nachbarschaftszentrum vorgesehen war. Die bisherigen Nutzungen, insbesondere die Einstufung als Versorgungszentrum, sprechen auch heute noch für die Festsetzung eines Kerngebiets

Innerhalb des Kerngebietes weist der Bebauungsplan Nr. 3713 Gemeinbedarfsflächen für eine neuapostolische Kirche (Watzmannstraße 3) und die Bundespost (Wettersteinstr. 47) aus. Eine Kirche wurde an Ort und Stelle nicht errichtet, die Deutsche Bundespost 1995 in privatrechtliche Aktiengesellschaften übergeleitet. Die damals vorgesehenen Nutzungen sind im Jahr 2024 nicht mehr vorhanden. An Stelle der Gemeinbedarfsflächen befinden sich Einzelhändler und Dienstleister. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen entspricht nicht den aktuell vorhandenen Bedarfen und Planungszielen. Die beiden Gemeinbedarfsflächen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3713 daher Teil des Kerngebietes. Dies geschieht mittels zeichnerischen Festsetzungen gemäß Deckblatt (siehe auch Abb. 5). Die möglichen Nutzungen, kirchliche Zwecke und Post, sind im Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 BauNVO weiterhin allgemein zulässig, so dass mit dem Wegfall der Gemeinbedarfsflächen kein Ausschluss stattfindet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Analog zu den Regelungen für das Kerngebiet gilt für diese ehemaligen Gemeinbedarfsflächen eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 85 m zulässig sind. Die zuvor als Gemeinbedarfsfläche zulässige Länge von 150 m kann aufgrund der geringen Größe

der Flächen ohnehin nicht ausgeschöpft werden und zielt primär auf die außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kindergarten an der Zugspitzstraße ab.

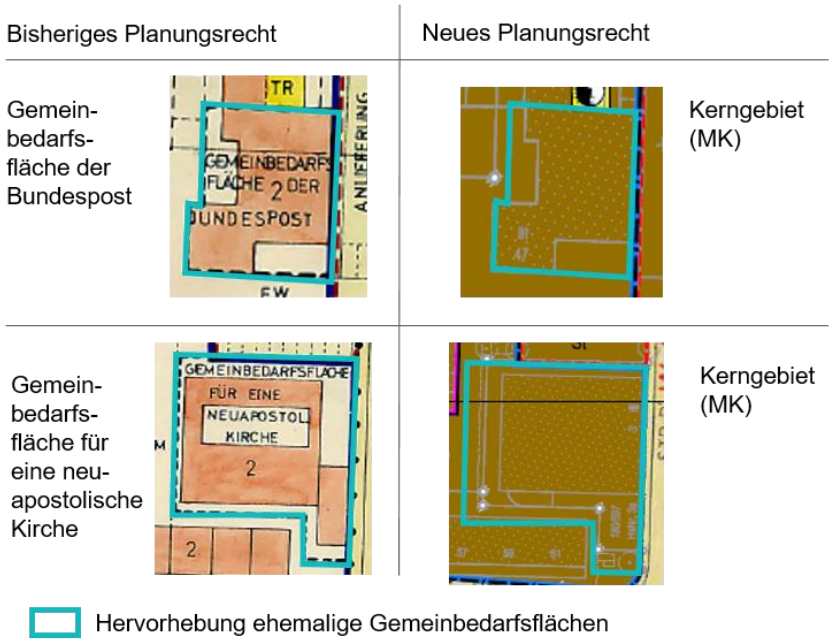


Abbildung 5: Gegenüberstellung bisheriges und neues Planungsrecht für den Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen. Auszüge aus der bisherigen und neuen Planzeichnung. Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg.

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 14.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025 statt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein. Mit der Planung besteht Einverständnis, teils wurden lediglich Hinweise zu bestehenden Leitungen gegeben.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 13.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 statt. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Unter Verweis auf die aktuelle Situation vor Ort wird die Planung ausdrücklich begrüßt.

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. ABWÄGUNGSERGEBNIS

I.9. KOSTEN

Nürnberg, den 10.06.2025

Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltamt

Dr. Köppel
Leiter Umweltamt

320

Beschlussvorlage
Stpl/020/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim„
für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer
hier: Einleitung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Der Bereich des ehemaligen August-Meier-Heims an der Regensburger Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg (NüSt) und sollen perspektivisch in Wert gesetzt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4696 gewerbliche Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ sowie Flächen für Wald dar. Dadurch besteht eine Divergenz zwischen FNP und geltendem Baurecht gemäß altem Bebauungsplan Nr. 3490. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der FNP im Zuge der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen oder im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3490 setzt Sondergebiete für Zwecke der Fürsorge und der öffentlichen Verwaltung sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen fest. Eine Wohnnutzung ist bisher nur in Verbindung mit der pflegerischen Nutzung zulässig. Einzelne, zusätzliche Wohnnutzungen wurden allerding bereits mit Befreiung genehmigt.

Ziel der Planung ist die Sicherung einer öffentlichen Erschließung sowie eine maßvolle Nachverdichtung insbesondere für Wohnnutzung unter Erhalt der vorhandenen, städtebaulichen Struktur und des bestehenden erhaltenswerten Baumbestandes.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.

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)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim“ für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4696 „Ehemaliges August-Meier-Heim“ für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer.

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet, südlich der Regensburger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg–Regensburg und östlich der Flächen des sogenannten „Regensburger Viertels“. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,2 ha.

Das Gebiet ist geprägt von den Lagern der Deutschen Arbeitsfront (DAF) aus dem Jahr 1939, einem großen Wohnkomplex für die Bauarbeiter des Reichsparteitagsgeländes. Die im dichten Baumbestand liegende Anlage hatte im Krieg schwere Bombenschäden zu verzeichnen. Das Lager I wurde ab 1947 als Alten- und Pflegeheim, dem „August-Meier-Heim“, genutzt. Nachdem das Gebäudeensemble den heutigen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung nicht mehr entsprach und sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand befand, wurde nördlich des Altbaus ein Neubau errichtet, der im März 2023 in Betrieb genommen wurde.

Nach dem Bezug des Neubaus des August-Meier-Hauses werden die Bestandsgebäude nun übergangsweise genutzt. In den Räumlichkeiten befindet sich unter anderem die Zentralküche des NürnbergStifts (NüSt), welche voraussichtlich bis 2028 in Betrieb sein wird. Zudem dient ein Teil des Gebäudekomplexes als Zwischennutzung zur Unterbringung Geflüchteter aus der Ukraine. Darüber hinaus sind verschiedene Einrichtungen des NüSt untergebracht, darunter Wohnmöglichkeiten für Mitarbeitende, die zentrale Verwaltung sowie die NürnbergStift Service GmbH. Neben dem NüSt nutzen auch weitere Institutionen die Gebäude, wie beispielsweise das Pflegepraxiszentrum Nürnberg und die Rummelsberger Diakonie, welche dort Integrationsklassen anbietet.

Westlich des ehemaligen August-Meier-Heims befinden sich eingeschossige Reihenhauszeilen, die zu Zeiten des DAF-Lagers als Angestelltenwohnungen mit zugehörigen Dienstgebäuden dienten und mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im ehemaligen Lager II im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich außerdem ein von der Stadt Nürnberg betriebener Kindergarten sowie ein Kinder- und Jugendhaus der AWO. Ergänzt werden diese Nutzungen durch ein geplantes Wohnprojekt auf Erbpachtbasis, das Wohnprojekt des sog. Olaf-Ritzmann-Kollektivs sowie weitere Wohnungen. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände eine Asylbewerberunterkunft, betrieben von der Regierung von Mittelfranken.
Die Gebäude der ehemaligen DAF-Lager sowie die ehemaligen Angestelltenwohnungen in den beiden Reihenhauszeilen stehen alle unter Denkmalschutz.



Abb. 1: Denkmalgeschütze Bausubstanz (violett hinterlegt), © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Bestehendes Planungsrecht
Bebauungsplan Nr. 3490
Für das Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan (BP) Nr. 3490 mit letzter Änderung vom 23.01.1975, rechtsverbindlich seit 28.01.1976.

Für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Bereich des sog. „Regensburger Viertels“ mit 381 Wohneinheiten) wurde das Verfahren zur Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen und eine rechtskonforme Erschließung sicherzustellen. Das Verfahren befindet sich kurz vor der Billigung.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3490 setzt ein Sondergebiet Fürsorge fest, die Baugrenzen umfassen den bestehenden Gebäudebestand mit einigen Erweiterungsmöglichkeiten. Der Bereich nördlich zur Regensburger Straße ist durch einen großen, erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Zwischen dem ehemaligen August-Meier-Heim und der Bahnstrecke befindet sich Wald nach Waldgesetz. Mit dem Neubau des August-Meier-Hauses sind die bestehenden Bauräume nach BP schon weitgehend planungsrechtlich ausgenutzt. Eine Wohnnutzung ist bisher nur in Verbindung mit der pflegerischen Nutzung allgemein zulässig. Einzelne, zusätzliche Wohnnutzungen wurden allerding bereits als Befreiung genehmigt.

FNP
Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4696 gewerbliche Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ sowie Flächen für Wald dar. Dadurch besteht eine Divergenz zwischen FNP und geltendem Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 3490.

Eigentumsverhältnisse
Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg und NüSt und sollen perspektivisch veräußert werden. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung zu schaffen. Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzung ist insbesondere die innere Erschließung planerisch zu sichern, um den Verkauf einzelner Teilbereiche zu ermöglichen.
Darüber hinaus sind Nachverdichtungspotenziale – insbesondere im Bereich der Wohnnutzung – systematisch zu ermitteln und in die weitere Planung einzubeziehen.

Planungsziele
Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets wird eine maßvolle Nachverdichtung als künftige Wohnnutzung angestrebt. Ziel ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur in ihrer Grundkonzeption zu erhalten und durch sinnvolle Ergänzungen die bestehende Gebäudestruktur weiterzuentwickeln. Für ungenutzte oder untergenutzte Flächen sollen neue Nutzungen ermöglicht werden. Dabei sind insbesondere die denkmalschutzfachlichen Aspekte des Gebäudebestandes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bietet sich die Chance, durch Umnutzung und Weiterentwicklung zusätzlichen Wohnraum unter Berücksichtigung der bestehenden Quartiersidentität zu schaffen.

Die Hauptplanungsziele sind:
- planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung,
- Sicherung der inneren Erschließung,
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Ziel einer maßvollen Erweiterung.

Bei der Planung sind eine Vielzahl an Fachthemen zu berücksichtigen. Neben dem Denkmalschutz sind dies:

- auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm (Regensburger Straße und Bahnlinie),
- Natura 2000 – Vogelschutzgebiet (nördliche Seite der Regensburger Straße),
- Artenschutz (insbesondere im alten Baumbestand und voraussichtlich auch in den Gebäuden).

Für eine Entwicklung zu einem Wohnstandort sprechen neben der bereits umgesetzten Bebauung des sog. „Regensburger Viertels“ die gute Anbindung an den ÖPNV. Mit der Buslinie 44 (Hauptbahnhof – Langwasser Mitte) sowie durch die S-Bahn-Haltestelle „Frankenstadion“ ist der Bereich gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestellen sind aus großen Teilen des Plangebiets fußläufig gut erreichbar.
Aufgrund der aktuellen Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt wird eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP grundsätzlich nicht angestrebt. Auch ist eine gewerbliche Nutzung der Einzeldenkmale derzeit nicht realistisch.

Verfahren
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4696 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich Kosten für die Erstellung von notwendigen Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zeitliche Umsetzung
Für die Umwandlung des Gebiets ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 3490 ein Sondergebiet „Fürsorge“ festsetzt. Im Rahmen eines denkmalfachlichen Gutachtens und städtebaulicher Studien sind die Erweiterungsmöglichkeiten zu prü-

fen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans geprüft.

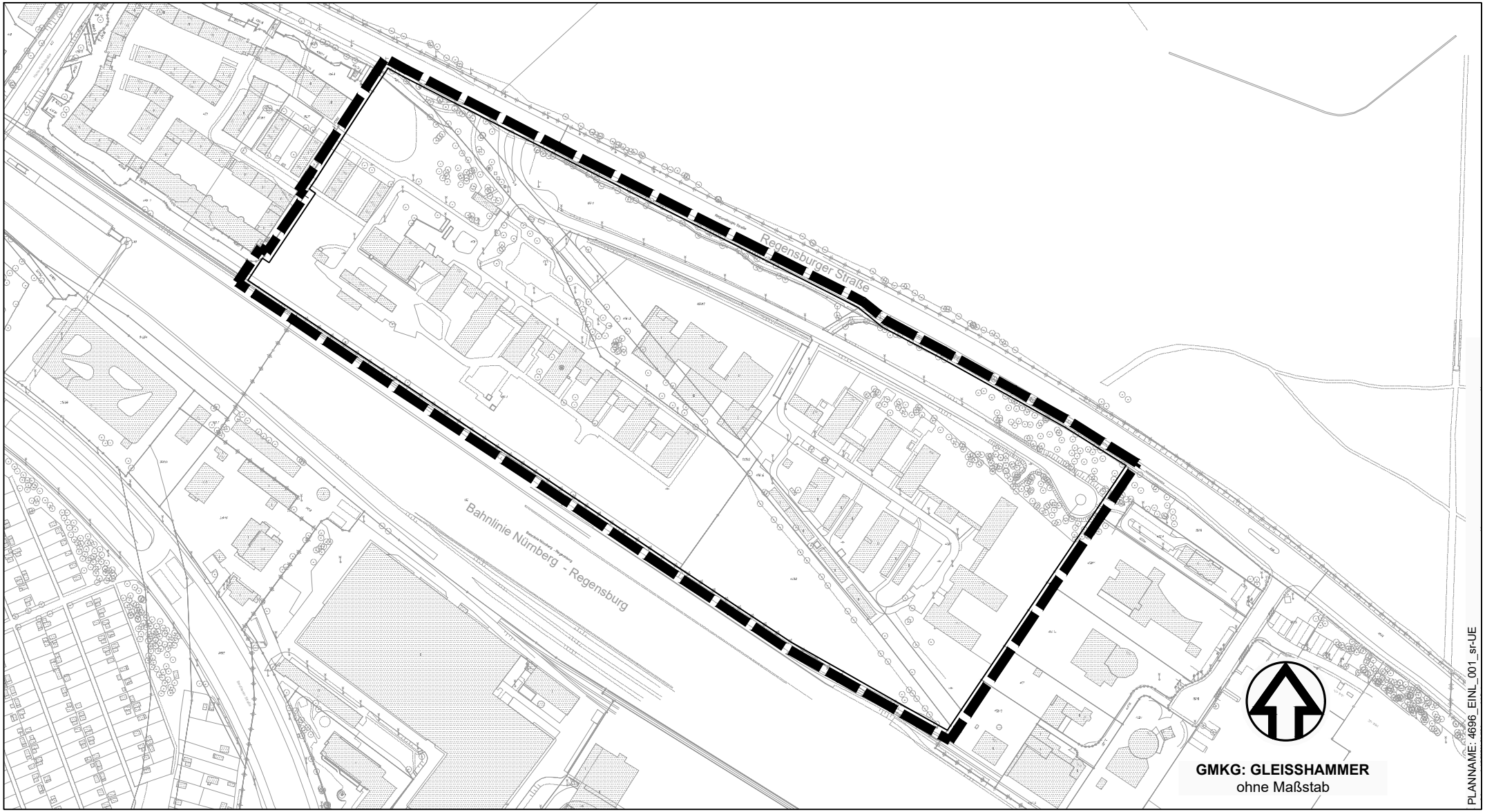
Fazit
Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. der oben genannten Planungsziele zu schaffen und langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4696 "EHEMALIGES AUGUST-MEIER-HEIM"

für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und südöstlichen Grenze der Flurstücke 450/8, 450/9, 450/14, je Gemarkung Gleißhammer

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/018/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4499 "Ostendstraße Süd"
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4499 wurde in der Sitzung des AfS am 18.07.2002 beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets. Es soll eine Blockrandbebauung entlang der Ostendstraße entstehen. Nach einem Bericht am 19.12.2002 wurde die Bauleitplanung nicht weiterverfolgt, da durch einen positiv beschiedenen Bauantrag die Planungsziele berücksichtigt wurden. Das Vorhaben wurde nicht realisiert, die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Danach wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Drogeriemarktes gestellt. Dieser sah einen teils zweigeschossigen Solitärbau an der Straße vor. Das Vorhaben wies eine geringe städtebauliche und stadträumliche Qualität auf. Eine ablehnende Haltung wurde am 02.01.2025 im „rechtlichen Gehör“ mitgeteilt, der Vorbescheid wurde am 05.02.2025 zurückgezogen. Grundlage dafür war die Veränderungssperre Nr. 90 - > dem Vorhaben kann hier zur Sicherung der planerischen Ziele nicht zugestimmt werden.

Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 90 wurde am 17.10.2024 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen und ist am 06.11.2024 in Kraft getreten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen, städtebaulichen Entwicklung wurden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4499 konkretisiert und der Geltungsbereich um ein weiteres Flurstück erweitert. Ein Beschluss hierzu wurde am 17.10.2024 gefasst.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Vorentwurfs vom 10.06.2025 und der Begründung mit Umweltbericht vom 10.06.2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

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

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße Süd"
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4499 wurde in der Sitzung des AfS am 18.07.2002 beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets. Es soll eine Blockrandbebauung entlang der Ostendstraße entstehen. Nach einem Bericht am 19.12.2002 wurde die Bauleitplanung nicht weiterverfolgt, da durch einen positiv beschiedenen Bauantrag die Planungsziele berücksichtigt wurden. Das Vorhaben wurde nicht realisiert, die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen, städtebaulichen Entwicklung wurden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4499 konkretisiert:

- Regelung der Art der Nutzung,
- Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße,
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

Außerdem wurde der Geltungsbereich um ein weiteres Flurstück erweitert. Ein Beschluss hierzu wurde am 17.10.2024 gefasst.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 1,97 ha und befindet sich östlich des Business Towers der Nürnberger Versicherungen und südlich des Erholungsgebiets „Wöhrder See“. Im Süden wird das Gebiet durch die Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf begrenzt und westlich befindet sich die Breitengraserstraße. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet ein Produktionsstandort für Backwaren mit einem Café, ein großflächiger Nahversorger, eine Tankstelle sowie eine Prüfstelle für Automobile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt. Es besteht rechtskräftiger, übergeleiteter einfacher Bebauungsplan („Baulinienplan“) nach § 30 Abs.3 BauGB. Der eingeleitete Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden, dieser muss nicht geändert werden. Der Bebauungsplan wird im zweitstufigen Regelverfahren mit einem Umweltbericht erstellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 § BauGB (einfacher Bebauungsplan) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Veränderungssperre.

Kosten
Für das weitere Verfahren sind weitere Untersuchungen wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Erstellung eines Baumbestandsplanes erforderlich. Die Höhe der benötigten Mittel belaufen sich voraussichtlich auf einen mittleren vierstelligen Bereich. Die Kosten stehen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung sollen die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

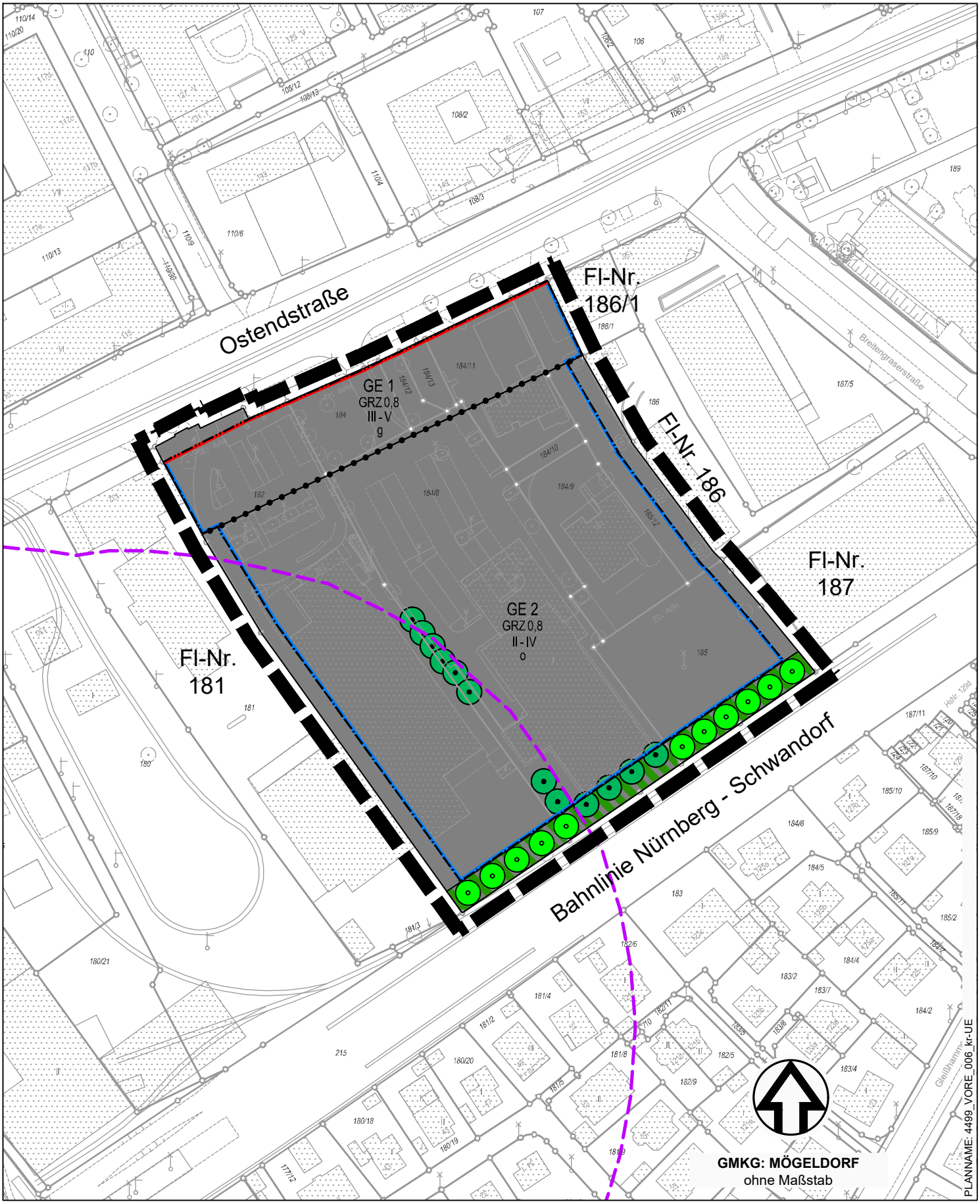
Fazit
Der Vorentwurf zeigt die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbestandortes und konkretisiert die baurechtlichen Vorgaben. Der Vorentwurf enthält Festsetzungsvorschläge zum Maß der baulichen Nutzung und setzt damit das Ziel der sparsamen Bodennutzung und der Stärkung eines bestehenden Gewerbestandortes um.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4499 "OSTENDSTRASSE SÜD"

für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181, Gemarkung Mögeldorf

NÜRNBERG

Ö 9



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4499

„OSTENDSTRAßE SÜD“

für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf

Stand: 10.06.2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4499 „OSTENDSTRAßE SÜD“

für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

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 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 12

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 12

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 12

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 12

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 12

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 12

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 13

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 13

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 13

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 13

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF) 14

II.1. EINLEITUNG 14

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 14

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 15

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 15

II.2.1. FLÄCHE 16
II.2.2. BODEN 17
II.2.3. WASSER 18
II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 19
II.2.5. LANDSCHAFT 21
II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 21
II.2.7. LUFT 23
II.2.8. KLIMA 24
II.2.9. ABFALL 25
II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER 26
II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN 26

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 26

II.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 26
II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 29
II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 29

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES. 30

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 30

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 30

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 32

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 32

III. VERFAHREN 33

III.1. BETEILIGUNGEN 33
III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 33
III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 34
III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 34
III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 34

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS 34

V. KOSTEN 34

VI. ANLAGEN 34

VII. QUELLENANGABEN 34

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4499 „OSTENDSTRAßE SÜD“

für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet zwischen Ostendstraße, der Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181, je Gemarkung Mögeldorf wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet liegt östlich der Nürnberger Altstadt und südlich des Erholungsgebiets „Wöhrder See“. Die planungsrechtlich zu entwickelnde Fläche umfasst insgesamt etwa 1,97 ha.
Die Einleitung des Bebauungsplans erfolgte hier bereits am 18.07.2002 unter der Bebauungsplannummer 4499. Anlass der damaligen Einleitung war der Neubau eines Nahversorgungsmarktes mit einer niedrigen Geschossigkeit, welcher dem städtebaulichen Ziel der Raumkante entlang der Ostendstraße entgegenstand.
Es wurden dann Planungen eingereicht, die ein mehrgeschossiges Gebäude an der Straße vorsahen. Diese wurden positiv beschieden, weshalb das Planverfahren pausiert wurde. Die Bebauung wurde jedoch nicht umgesetzt. Vor kurzer Zeit wurde eine Bauvoranfrage zu der Errichtung eines eingeschossigen Nahversorgungsmarktes an der Ostendstraße eingereicht, was dem städtebaulichen Ziel der geschlossenen Raumkante widerspricht. Es wurde eine Veränderungssperre erlassen.
Im Oktober 2024 wurde die Konkretisierung der Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4499 beschlossen und der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 182, Gemarkung Mögeldorf erweitert. Das Verfahren wird im Regelverfahren inklusive Umweltprüfung durchgeführt.
Die Anwendung des Regelverfahrens ist erforderlich, da im Bebauungsplanverfahren ein benachbarter Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG berücksichtigt werden muss und demzufolge die Pflichten gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Hauptziel des Bebauungsplans Nr. 4499 ist die städtebauliche Neuordnung des Areals, mit der Weiterentwicklung von Baurecht für gewerbliche Nutzungen.

Durch die Planung soll ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Ostendstraße in diesem Bereich geleistet und die städtebaulichen Missstände, wie beispielsweise die Unternutzung bestehender Flächen und die fehlende Raumkante an der Ostendstraße behoben werden.

Als Planungsziele hierfür sind insbesondere

- Ausprägung einer Raumkante an der Ostendstraße
- Erhalt von erhaltenswerten Einzelbäumen
- Sicherung und Entwicklung eines Magerstandortes entlang der Bahnlinie

- Sicherung und Ergänzung einer Baumreihe entlang der Bahnlinie zur Eingrünung der Bauflächen und zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Bereich des Magerstandortes
- die Reaktivierung / Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung) zu nennen.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinaus werden bei seiner Aufstellung die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung - insbesondere durch die Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation und des benachbart gelegenen Störfallbetriebs in der Planung;
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile – durch die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung von bestehenden Flächen (Innenentwicklung);
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration eines Grünordnungsplans, die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung und verschiedener Gutachten sowie Untersuchungen zu Pflanzen, Schallschutz, Versickerungsfähigkeit und ggfs. Rückhalt von Oberflächenwasser, Globalklima (vgl. Kapitel II.7.); außerdem werden im weiteren Verlauf des Verfahrens u.a. Festsetzungen zur Durchgrünung der Bauflächen und des Straßenraums, zur Begrünung der Dächer, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erarbeitet (vgl. Kapitel II.4.) ;
- die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – durch die Schaffung von gewerblichen Flächen in zentraler Lage und guter Erschließung.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

Der Gewerbestandort ist durch emissionsarme Betriebe gekennzeichnet. Im Plangebiet befindet sich ein Produktionsstandort für Backwaren mit einem Café, ein großflächiger Nahversorger, eine Tankstelle sowie eine Prüfstelle für Automobile.

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich im östlichen Stadtgebiet gehört zum Nürnberger Stadtteil Mögeldorf und liegt im Bezirk „Mögeldorf“.

Nördlich der Ostendstraße grenzen an das Plangebiet das ehemalige Coca-Cola-Areal (Bebauungsplan Nr. 4370), der Seepark Mögeldorf sowie im Nordosten gewerblich genutzte Gebäude an.

Westlich grenzt ein Betrieb im Sinne des §3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) an, der u.a. tätig im Bereich Chemikalien und verbundene

Dienstleistungen ist. Darüber hinaus liegt die Cherusker Straße sowie der Standort der Generaldirektion der Nürnberger Versicherungen mit dem Business Tower.

Südlich grenzt der Planbereich an die Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf, auf welcher die S-Bahn 2 Roth-Hartmannshof verkehrt.

Im Osten wird das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen begrenzt, insbesondere durch ein Autohaus.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Derzeit ist das Plangebiet zum größten Teil mit gewerblichen Gebäuden (insbesondere Hallen und Verwaltungsgebäuden) überbaut. Ein erheblicher Teil der Freiflächen ist vollversiegelt und dient als Fläche für Lager- und Stellplätze. Nur untergeordnet befinden sich im Plangebiet unversiegelte Teilflächen (v.a. die gärtnerisch gestalteten Flächen in der Nähe der Ostendstraße sowie die Randbereiche westlich, südlich und östlich des bestehenden Nahversorgers).

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Ostendstraße (St 2241 / Nürnberg - Hiltpoltstein) und im Osten an eine Stichstraße, welche von der Ostendstraße abgeht. Im Westen des Gebietes befindet sich die Cheruskerstraße (B 4R). Bei der B 4R handelt es sich um die Ringstraße im Stadtgebiet Nürnberg.

Im Bestand weist das Gebiet vier Zufahrten von der Ostendstraße auf. Weitere Zufahrten von Osten oder Westen sind nicht möglich, es gibt jedoch Möglichkeiten zur Erschließung über angrenzende Grundstücke und private Erschließungswege.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist durch die etwa 150 Meter entfernte Haltestelle „Businesstower“ an die Straßenbahn Linie 5 (Worzeldorfer Straße - Tiergarten) und die Buslinien 43 (Hauptbahnhof – Heinemannbrücke), 65 (Röthenbach – Nordostbahnhof), N2 (Nightliner / Nürnberg Hbf – Hersbruck), N3 (Nightliner / Hauptbahnhof – Heinemannbrücke) angebunden. Weiter südlich in etwa 250 Meter Entfernung befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Nürnberg Ostring“ (Linie S2 / Roth - Hartmannshof).

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb des nahe gelegenen Naherholungsgebiets Wöhrder See (nördlich des Plangebiets) ist das Gebiet nach Westen (in Richtung Nürnberger Altstadt und Fürth) und Osten (in Richtung Schwaig, Röthenbach) gut und attraktiv angeschlossen.

In nördliche und südliche Richtungen ist das Plangebiet über ausgebaute Radwege entlang der Ringstraße angebunden. Südlich der Bahnanlagen und über die oben genannten Radwege gut erreichbar, verläuft in der Gleißhammerstraße eine Haupt-Radwegeverbindung in Richtung Zeltnerschloss / St. Peter / Südstadt sowie in Richtung Laufamholz / Schwaig / Lorenzer Reichswald.

Insgesamt betrachtet sind Versorgungseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV in kurzer Entfernung vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Eine Vernetzung mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg besteht ebenfalls.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Soziale Einrichtungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. In 150 m Entfernung ist im Norden eine Kindertageseinrichtung zu verorten. Im Osten des Plangebiets befindet sich die die Thusneldaschule, eine Grund- und Mittelschule.

Der Gewerbestandort ist durch emissionsarme Betriebe gekennzeichnet. Im Plangebiet befindet sich ein Produktionsstandort für Backwaren mit einem Café, ein großflächiger Nahversorger, eine Tankstelle sowie eine Prüfstelle für Automobile. Es handelt sich um Gewerbegebäude mit geringer Höhe.

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

Altlasten

Auf den Flächen im Plangebiet fanden altlastenrelevante Nutzungen statt. Teile des Geltungsbereiches stehen unter Altlastenverdacht. Im gesamten Plangebiet ist das Vorkommen von umweltrelevanten Auffüllmaterialien sowie Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen (vgl. Kapitel II.2.2).

Lärm

Das Plangebiet ist maßgeblich durch Verkehrslärm der Ostendstraße und der Bahnlinie betroffen. Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet entstehen zudem Emissionen.

Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und ergänzt.

Benachbarter Betriebsbereich

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Chemikalienlager der Firma Staub & Co. Silbermann mbH). Im Jahr 2018 wurden von Müller-BBM im Rahmen eines Gutachtens (Nr. M145037/01_3D vom 24.09.2018) die möglichen Auswirkungen im Falle eines Störfalls sowie der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III), ermittelt. Danach überschneidet sich ein westlicher Teilbereich des Geltungsbereichs mit dem potentiellen Ausbreitungsbereich einer Ammoniakfreisetzung.

Innerhalb des Sicherheitsabstandes werden Festsetzungen zur Verringerung der Folgen von Störfällen erforderlich. Insbesondere unterliegt die Realisierung von Vorhaben mit hoher Nutzungsintensität, die ein öffentlich genutztes Gebäude im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG sind, Einschränkungen.

Geruch / Feinstaub

Hinsichtlich der Feinstaubbelastungen liegen für den Geltungsbereich laut der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet (2002 bis 2011) keine Informationen vor. Aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Straßen sind hohe Feinstaubwerte zu erwarten.

Lufthygiene

Es von einer Belastung der Luft durch verkehrsbedingte Schadstoffe wie Stickstoffdioxid im Plangebiet auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden vermutlich nicht überschritten (vgl. Kapitel II.2.7.).
Dies wird im weiteren Verfahren eingehender geprüft.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie den Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Für Oberzentren gibt das LEP vor, dass diese zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen sowie des spezialisiert höheren Bedarfs vorhalten sollen. Insbesondere sollen die als Oberzentren eingestuften Gemeinden darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

Ein zentrales Ziel des LEP nach 3.2 ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. So sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Weiterhin sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz nach 3.1).

Raumstrukturell (RP7) liegt das gemeinsame Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. In der Karte „ökologisch funktionelle Raumgliederung“ des RP 7 liegt das Plangebiet im Bereich einer sogenannten „städtisch industriell geprägten Nutzung“.

Darüber hinaus soll im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen die Sicherung der Arbeitsplätze (...) durch die Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Des Weiteren soll die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen, insbesondere in den kreisfreien Städten, als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden (RP 7; B IV 1.1.2).

Neue Betriebe in der Region Nürnberg sollen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden (RP7: B IV 1.2.1).

Der Bebauungsplan Nr. 4499 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als gewerbliche Baufläche (Schwerpunkt Dienstleistungen) dargestellt. Die für das Plangebiet vorgesehene Festsetzung von GE-Flächen ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines übergeleiteten Baulinienplanes, der die Wirkung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB entfaltet. Dieser enthält eine Baulinie entlang der Ostendstraße, welche die überbaubare Grundstücksfläche regelt.

Für den Planbereich wurde am 06.11.2024 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, welche auf 2 Jahre begrenzt ist und am 06.11.2026 ausläuft. Sie kann jedoch bis zu zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. Der übergeleitete Baulinienplan macht Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.
Das Plangebiet ist einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zuzuordnen, gem. § 34 Abs. 2 BauGB gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung somit der in § 8 BauNVO aufgeführte Katalog der zulässigen Nutzungen, der jedoch seine Begrenzung in § 15 BauNVO hat (Gebot der Rücksichtnahme). Das Gebot der Rücksichtnahme gilt hier insbesondere in Bezug auf die Wohnbebauung südlich der Bahnlinie, außerhalb des Geltungsbereichs.
Das Maß der baulichen Nutzung, das sich aus der Umgebung ergibt, stellt sich heterogen dar: an der Ostendstraße ist eine z.T. 6-geschossige, straßenbegleitende Randbebauung vorhanden, unterbrochen von eingeschossigen Nutzungen (z.B. Tankstelle). Die rückwärtigen gewerblichen Bauten sind i.d.R. eingeschossig, die Produktionshalle des „Brezen Kolb“ weist eine höhere Gebäudehöhe auf.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Der Stadtrat hat am 20. Januar 2022 die Planung zur Neugestaltung der Ostendstraße beschlossen, die derzeit durchgeführt wird. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurden im April 2025 an die Regierung von Mittelfranken versendet und befinden sich derzeit in Prüfung. Der Zeitplan der Fachplanung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert (vgl. Kapitel II.1.2.). Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es sind keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen in dem Plangebiet enthalten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler sowie archäologische Verdachtsflächen innerhalb des Gebietes vorhanden.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Im Plangebiet kommen keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete vor (vgl. Kapitel II.2.3.). Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich Besitz von unterschiedlichen privaten Eigentümern. Die Stadt Nürnberg besitzt keine Grundstücke im Plangebiet.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Im Masterplan Gewerbeflächen wird das Plangebiet zu der Gewerbefläche Nr. 59 „Ostendstraße Ost“ hinzugezählt und stellt einen Gewerbestandort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe und Dienstleistungen dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstreicht die gewerbeflächenpolitischen Leitsätze, insbesondere Nr. 2 – Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung- und Nr. 7 – Steigerung der Ressourceneffizienz in bestehenden Gewerbegebieten.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Schaffung einer klar definierten Raumkante entlang der Ostendstraße soll die hohe städtebauliche Qualität der umliegenden Bebauung, insbesondere des Business Towers sowie des Seetor-Areals fortführen. Durch die Überplanung des Gebiets sollen untergenutzte Gewerbeflächen reaktiviert und mit der Möglichkeit zum Bau mehrgeschossiger Gebäude attraktiver werden. Durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung ist eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Fläche möglich, dies verdeutlicht das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Um Eingriffe zu minimieren, wird der Bestand im Rahmen einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung im weiteren Verfahren erfasst (vgl. Kapitel II.4.1). Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Als Grundlage für ein Ausgleichskonzept wird im weiteren Verfahren eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Das Plangebiet ist durch die Ostenendstraße erschlossen. Aufgrund der laufenden Planfeststellung zur Ostendstraße, die ein gesondertes Gleis für die Straßenbahn enthält, wird nur ein Rechtsabbiegen von der Ostenendstraße ins Plangebiet und ein Rechtsabbiegen aus dem Plangebiet in die Ostendstraße möglich sein. Die Planfeststellung berücksichtigt die derzeitigen Grundstückszufahrten.
Im Bereich nördlich des Grundstücks Flst. Nr. 184 ist eine Fußgängerquerung der Ostendstraße vorgesehen.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Emissionen von Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Das Plangebiet emittiert aufgrund der Nutzung Gewerbelärm. Die schützenswerte Nutzung ist hier insbesondere die Wohnnutzung südlich der Bahnlinie außerhalb des Geltungsbereichs.
Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Ostendstraße, sind die Verkehrslärmimmissionen auf bspw. künftige Büronutzung zu untersuchen.
Im weiteren Verfahren wird anhand schalltechnischer Untersuchungen geprüft, wie die Lärmkonflikte planerisch bewältigt werden.
Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Das Kapitel II.2.8. gibt erste Hinweise zu den Themen Klimaschutz und -anpassung. Dazu zählen die Untersuchung der Energieversorgung für eine globalklimatische Betrachtung der Planung sowie vorgeschlagene Maßnahmen der Klimaanpassung für eine Verbesserung des Lokalklimas (vgl. Kapitel II.4.). Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSER-MANAGEMENT

Die vorhandenen Gebäude werden von den Eigentümern auf unbekannte Art und Weise mit Energie versorgt. Für das Plangebiet ist keine Feuerungsanlage, die der 44. BImSchV unterfällt, bekannt und auch keine Verdunstungskühlanlage nach 42. BImSchV. Das Plangebiet ist nach bisherigen Kenntnissen nicht an die Fernwärme angeschlossen und gehört auch nicht zu den nach aktuellem Planungsstand möglichen Fernwärmeausbaugebieten.

Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen vorhanden, über welche das Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen abgeleitet wird. Für Neubauten gelten die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gegebenenfalls wird im Rahmen eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzepts im weiteren Verfahren das Optimierungspotential des gebietseigenen Wasserhaushaltes geprüft (vgl. Kapitel II.2.3).

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF)

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan-(B-Plan-) Verfahren Nr. 4499 wurde am 18.07.2002 im Stadtplanungsausschuss (AfS), mit dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Plangebietes, eingeleitet. Auf Grund eines Ende 2002 positiv beschiedenen Bauantrags, der die damaligen Planungsziele entsprechend berücksichtigt hat, wurde das Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

Am 17.10.2024 wurde im AfS die Weiterführung des Verfahrens beschlossen. In diesem Kontext wurde der Geltungsbereich um das Grundstück mit der Flst. Nr. 182 der Gemarkung Mögeldorf erweitert sowie die Planungsziele konkretisiert. Der Umgriff des B-Plans umfasst nun eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt.

Er stellt die vorläufigen Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs (Stand: 10.06.2025) dar und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4499 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes im Geltungsbereich des B-Plans geschaffen werden.

Es sollen Regelungen für eine geordnete Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Flächen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Durch die Festsetzung von Gewerbeflächen mit einer Mindestanzahl an Vollgeschossen entlang der Ostendstraße sollen zudem die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Randbebauung in diesem Bereich geschaffen werden. Durch eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung soll entlang der Ostendstraße perspektivisch eine Bauflucht entstehen, die die im Bereich des nordwestlich gelegenen Quartiers SEETOR City Campus (Geltungsbereich B-Plan Nr. 4370) bereits vorhandene Raumkante aufgreift und auch auf der Südseite der Ostendstraße fortführt.

Darüber hinaus soll durch das neue Erscheinungsbild entlang der Ostendstraße, einer der Hauptein- und –ausfallstraßen im östlichen Stadtgebiet, der rückwärtige Bereich des Plangebietes ruhiger gestaltet werden. Durch Maßnahmen zur Ein- bzw. Durchgrünung soll das Gewerbegebiet im Umgriff des Bebauungsplans zusätzlich aufgewertet werden.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele findet sich in Kapitel I.2.

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

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

  Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich vollständig als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt. Östlich und westlich des Plangebietes schließen sich Flächen mit der gleichen FNP-Darstellung an, während im Norden die Ostendstraße angrenzt, die als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt wird. Nördlich der Ostendstraße befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung.

  In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch die Gleisanlage der Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf begrenzt, die im FNP als Bahnanlage dargestellt ist. Weiter südlich schließen sich Wohnbauflächen an.

  Die vorgesehene Festsetzung von GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollumfänglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.
- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

  Das Plangebiet wird vom Umgriff des übergeleiteten Baulinienplans, Katasterblatt Nr. 132, überlagert. Entlang der Ostendstraße stellt dieser auf den Grundstücken im Geltungsbereich eine Baulinie dar, die (abgesehen von geringfügigen Abweichungen) dem Verlauf der Raumkante entspricht, welche im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 4499 gesichert werden soll.
  Qualifizierte Bebauungspläne befinden sich nicht im Umgriff des B-Plans Nr. 4499.

  Für einen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes (Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter und umliegende Freiflächen) wurde die Veränderungssperre Nr. 90 erlassen, die zunächst bis November 2026 Gültigkeit besitzt.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:
  sind im Umgriff des B-Plans und in relevanter Nähe dazu nicht vorhanden.

- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:
  sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

- FFH- und/oder SPA-Gebiete[2]:
  sind im Umgriff des B-Plans und in relevanter Nähe dazu nicht vorhanden.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4499 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. Soweit möglich erfolgt eine

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

Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

II.2.1. FLÄCHE[3]

II.2.1.1. Ausgangssituation

Das im Bestand gewerblich genutzte Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mögeldorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Ostendstraße und in südlicher Richtung durch die Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf begrenzt. Östlich und westlich schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an den Umgriff des B-Plans an.

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und die benachbarten Flächen sind Teil eines Gewerbegebietes mit dem Schwerpunkt Dienstleistung, welches sich östlich und westlich der Cheruskerstraße erstreckt.

Maßgeblich für die Bewertung des Schutzgutes Fläche ist die konkrete Flächennutzung im Plangebiet, die sich im Bestand gemäß Angaben des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) wie folgt beschreiben lässt: der Großteil des Plangebietes mit einer Fläche von 1,79 ha und damit einem Flächenanteil von ca. 91 % wird der ALKIS-Kategorie „*Siedlung*“ mit der Nutzung „*Industrie- und Gewerbefläche*“ zugeordnet. Die übrigen Flächen (d.h. 0,18 ha bzw. ca. 9 % des Plangebietes) werden zu gleichen Teilen in die Kategorie „*Verkehr*“ mit der Nutzung „*Weg*“ (= Zufahrtsbereiche von der Ostendstraße in das Plangebiet) sowie in die Kategorie „*Vegetation*“ mit der Nutzung „*Unland*“ (= gärtnerisch gestaltete Flächen seitlich der zentralen Zufahrt zum ansässigen Lebensmitteldiscounter) eingestuft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet auf Grund der intensiven Vornutzung, des hohen Anteils an Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bestand (zusammen ca. 95,5 %) und des Fehlens von land-/forstwirtschaftlich genutzten oder naturbelassenen Flächen nur eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Fläche aufweist.

II.2.1.2. Auswirkungen / Prognose

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- und/oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, naturbelassenen Flächen, natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/oder Grünflächen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Größtenteils erfolgt die Nutzung bereits bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Die Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Ostendstraße wird zu einem kleinflächigen Verlust von bepflanzten Flächen führen. Da es sich hierbei jedoch nicht um naturbelassene Bereiche handelt, ist dies für das Schutzgut Fläche nicht relevant. Die diesbezüglichen Auswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens vielmehr im Kontext der Schutzgüter Tiere und Pflanzen berücksichtigt und bewertet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind mit der Planung nicht verbunden.

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

II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Das geologische Ausgangsmaterial der obersten Bodenschicht sind quartäre Terrassensande mit einer Mächtigkeit von ca. 10 m im Norden und ca. 6 m im Süden des Plangebietes. Diese bestehen aus Mittel- bis Grobsanden. Darunter liegen Keuperschichten mit Wechsellagerungen von Sand- und Tonsteinen. Im oberen Teil sind diese verwittert. Die Versickerungseignung des Untergrundes ist grundsätzlich aufgrund der mächtigen Lockersedimente als gut einzustufen.

Der natürliche Untergrundaufbau ist durch die langjährige und aktuell bestehende Nutzung als Gewerbegebiet überprägt. In der Vergangenheit befanden sich auf den Flächen im Plangebiet altlastenrelevante Nutzungen (i.W. Brennstoffhandel, Tiefbauunternehmen, Tankstelle). Es wurden verschiedene Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Neben umweltrelevantem Auffüllmaterial wurden Schadstoffbelastungen im Bereich definierter Eintragsstellen festgestellt. Soweit aus bodenschutz- und wasserrechtlichen Gesichtspunkten unter der aktuellen Nutzung erforderlich, wurden die relevanten Schadstoffbelastungen durch Aushub beseitigt. In Teilbereichen ist umweltrelevantes Auffüllmaterial im Untergrund verblieben, bzw. ist dessen Vorhandensein nicht auszuschließen. Teile des Plangebietes werden in der Altlastendatenbank als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebungsplanes sind aufgrund der geschilderten Untergrundsituation zukünftige Entsiegelungs- und Erdaushubarbeiten durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlasten-Sachverständigen unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte zu überwachen und zu dokumentieren.

Das Plangebiet ist im Bestand weitestgehend überbaut. Der hohe Versiegelungsgrad hat erheblich negative Auswirkungen im Hinblick auf die Standortfunktion für Pflanzen (Lebensraumfunktion), die Klimafunktion (ökologische Regelungsfunktion, u.a. CO_2-Speicher) und die Wasserhaushaltsfunktion der Böden (Kreislauffunktion). Vegetationsbestandene Flächen mit weitestgehend intakter Bodenfunktion kommen nur sehr untergeordnet im Plangebiet vor. Die Qualität dieser Böden kann bereichsweise durch Vorhandensein von Auffüllmaterial, Bodenverdichtungen bzw. Überlagerung mit Schotterschichten eingeschränkt sein.

Das Schutzgut Boden hat im Bestand im Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen / Prognose

Eine Realisierung der Festsetzung der Riegelbebauung entlang der Ostendstraße führt vorübergehend zu einem Rückbau der Oberflächenbefestigung und zu Aushubmaßnahmen. Solche sind, wie oben beschrieben, gutachterlich zu begleiten. Ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen müssen beseitigt, potentiell vorhandene Auffüllmaterialien entsprechend der rechtlichen Vorgaben verwertet oder entsorgt werden (vgl. Schutzgut Abfall). Vor dem Hintergrund der Belastung des Stadtgebietes Nürnberg mit Kriegsaltlasten (Kampfmittel) wird empfohlen vor einem Baubeginn eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen mittels Luftbildauswertungen konkrete Überprüfungen durchzuführen.

In Teilbereichen des GE 1 erfolgt durch eine Riegelüberbauung die Beanspruchung bisher vorhandener Flächen mit eingeschränkten Bodenfunktionen. Es handelt sich um die teils pflanzenbestandenen (Bäume und Sträucher) Schotterflächen (insgesamt ca. 1000 m²). Im Plangebiet geht diese Fläche mit der Funktion als Standort für Pflanzen und den natürlichen Wasserhaushalt verloren. Da der bisher geltende Baulinienplan jedoch

die Überbauung dieser Flächen bereits zulässt, stellt die Festsetzung des GE 1 keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden dar. Das Potential zur Entsiegelung und zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen wird jedoch in diesen Bereichen durch die Festsetzung einer Riegelbebauung vermindert.

Weitere kleinflächige Bereiche mit weitgehend intakten Bodenfunktionen werden als Standorte für zu erhaltende Bäume bzw. zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Magerstandorte) festgesetzt. Damit wird ihre Wertigkeit für das Schutzgut Boden dauerhaft erhalten. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation dar.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich nachteilig einzustufen. Es wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft, inwiefern die vorhandenen Potentiale des Plangebietes zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen und zum Ausgleich der negativen Auswirkungen der vorhandenen Versiegelung und Überbauung genutzt werden können. Hierfür eignen sich z.B. die Festsetzung von Dach- und Gebäudebegrünung, die Schaffung von Retentionsräumen für Niederschlagswasser (z.B. Baumrigolen) sowie die Anlage von Versickerungsflächen (möglichst Mulden), verknüpft mit Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (vgl. auch Schutzgut Wasser). Für die Konkretisierung solcher Verbesserungsmaßnahmen bedarf es detaillierter Vor-Ort-Untersuchungen des Untergrundes bzgl. des Vorhandenseins von Auffüllmaterialien und Schadstoffbelastungen.

II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 250 m Entfernung in nordnordwestlicher Richtung befindet sich der Wöhrder See, ein künstlich aufgestauter Bereich der Pegnitz. Es handelt sich um ein Oberflächengewässer I. Ordnung. Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) ist dieser Gewässerabschnitt dem Flusswasserkörper FWK 2_F038 (Flussabschnitt von der Einmündung Tiefgraben bis Nürnberg-Kettensteg) zuzuordnen, welcher als erheblich veränderter Wasserkörper eingestuft ist. Das Plangebiet ist von der Bewirtschaftungs- und Maßnahmenplanung dieses Gewässerkörpers nicht unmittelbar betroffen.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des nördlich des Plangebietes gelegenen Pegnitzabschnittes befindet sich innerhalb der flussbegleitenden Grünflächen. Auch extremes Hochwasser verlässt diese Grünbereiche im relevanten Flussabschnitt nicht. Das Plangebiet ist somit von Hochwassergefahren nicht betroffen.

Mit Grundwasservorkommen ist gemäß den Ergebnissen des städtischen Grundwassermonitorings (Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg) erst in einer Tiefe von > 10 m zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich nach EG-WRRL im Umgriff des Grundwasserkörpers GWK 2_G083 (Quartär-Nürnberg). Der aktuelle chemische und mengenmäßige Zustand ist als insgesamt gut bewertet. Anthropogen bedingte Schwellenwertüberschreitungen liegen bei den Schadstoffen Tri- und Tetrachlorethen im GWK 2_G083 vor. Für das Plangebiet selbst gibt es derzeit keine Kenntnisse über Schadstoffbelastungen im Grundwasser.

Durch die nahezu flächige Überbauung und Versiegelung des Plangebietes ist der örtliche Wasserhaushalt, genauer das Verhältnis von Verdunstung, Versickerung und Abfluss, erheblich gestört. Eine flächige Grundwasserneubildung über die Bodenzone kann lediglich auf den wenigen unversiegelten und partiell auf den teilversiegelten Flächen stattfinden. Ein Großteil des Plangebietes ist jedoch vollständig versiegelt oder überbaut. Positiv wirken sich die im Plangebiet bereits vorhandenen Versickerungsanlagen aus,

über die das Niederschlagswasser von bis zu 6600 m² der Dach- und Parkplatzflächen in den Untergrund abgeleitet wird. Darüber hinaus ist die Funktion des Untergrundes als Speicher- und Retentionsraum für Niederschlagswasser ungenutzt. Durch die großflächige Versiegelung erhöht sich bei starken Regenfällen das Risiko einer Überflutung. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im Bayerischen Umweltatlas befinden sich im Plangebiet zudem bereichsweise Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche.

Der vorliegende natürliche geologische Untergrund weist gute Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser auf (vgl. Schutzgut Boden). Grundsätzlich sind damit, unter Beachtung der geschilderten Altlastensituation, Verbesserungspotentiale in Bezug auf den örtlichen Wasserhaushalt durch Entsiegelung und durch die Errichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet vorhanden.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wassers für den Naturhaushalt ist im Plangebiet im aktuellen Bestand gering.

Auswirkungen / Prognose

Mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes sind im Vergleich zum bisher gültigen Baulinienplan keine Veränderung für den Wasserhaushalt verbunden. Auch werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf und keine Eingriffe in den Grundwasserkörper aufgrund des hohen Flurabstandes erwartet.

Im aktuellen Bestand ist ein Teilbereich im Norden des Plangebiets unversiegelt. Mit der Planung ist ggf. eine Verschlechterung des Istzustandes hinsichtlich des Versiegelungsgrades verbunden. Es ist daher im Rahmen der Bauleitplanung die Erstellung einer Überflutungsbetrachtung sinnvoll. In diesem Zusammenhang werden die vorhandenen Verbesserungspotentiale für den gebietseigenen Wasserhaushalt geprüft. Hierzu ist auf Ebene der Bauleitplanung ggf. der erste Entwurf eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes nach dem Schwammstadtprinzip zu erstellen. Dabei ist die Untergrundsituation zu beachten (vgl. Schutzgut Boden).

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich nachteilig. Das Vorhaben erschwert oder verhindert die Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach EG-WRRL für die betroffenen Wasserkörper nicht. Dennoch sollten die geschilderten Potentiale zur Verbesserung des schlechten Zustandes des gebietseigenen Wasserhaushalts im Rahmen der Bauleitplanung genutzt werden. Auch sollten Starkregengefahren ermittelt und minimiert werden.

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

II.2.4.1. Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Der Geltungsbereich weist einen hohen Versiegelungsgrad und im Bestand nur wenige Vegetationsstrukturen auf. Diese kennzeichnen sich durch Baum- und Strauchbestände sowie eine magere Freifläche mit vereinzelten Gehölzen und Ruderalvegetation im südlichen Planbereich. Im weiteren Verfahrensverlauf werden ein qualifizierter Baumbestandsplan sowie eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung erarbeitet. Auf dieser Basis wird die Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut bewertet.

Auswirkungen / Prognose

Auf Basis der oben beschriebenen Untersuchungen wird im weiteren Verfahren die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanze beurteilt.

II.2.4.2. Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Faunistisch bedeutsame Strukturen und Lebensräume finden sich vorwiegend in den mageren Freiflächen zur Bahnlinie im Süden und den bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen.

Bei einem Ortstermin im April 2025 wurde festgestellt, dass die beiden Gebüsch-Strauchpflanzungen beim Einzelhandelsdiscounter (Flst. Nr. 184/8) eine Wertigkeit für Brutvögel aufweisen (bspw. für die Klappergrasmücke). Die südlich des Supermarkts gelegene, magere Freifläche zur Bahn hin ist sandig und weist vereinzelte Gehölzpflanzungen und Ruderalvegetation, wie auch Nachtkerzen und Weidenröschen auf. Es konnte eine adulte Zauneidechse (männlich) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ist ebenfalls potentiell möglich.

Für Haussperlinge und den Hausrotschwanz bieten die Gebäude potentielle Brutmöglichkeiten. Beide Arten wurden ebenfalls im Gebiet nachgewiesen.

Für eine Beurteilung der Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Tiere sind im weiteren Verfahren eingehendere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Auswirkungen / Prognose

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind in erster Linie gärtnerisch gepflegte Staudenbereiche und Einzelbäume betroffen. Diese sind nur bedingt für freibrütende Vogelarten (Ubiquisten), Allerweltinsektenarten oder als Trittstein für Zauneidechsen geeignet (Bereich Brezel Kolb).

Teilweise werden auch wertigere Sträucher im Bereich des Einzelhandels Aldi Süd überplant. Hier könnten potentielle Brutplätze gebüschbrütender Vogelarten betroffen sein, wie bspw. der Klappergrasmücke. Die wertvollen Flächen zur Bahnlinie hin werden durch die Planung erhalten und mit Nachpflanzungen aufgewertet. Bei der Anzahl und Art der Nachpflanzungen ist zu beachten, dass der magere Offenlandcharakter bestehen bleibt, um den Lebensraum der Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer nicht zu beeinträchtigen.

Für eine Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere ist eine saP zu erstellen.

II.2.4.3. Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf

das Schutzgut Landschaft (s. Kap. 2.5), gegeben. Die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung ist demnach im weiteren Verfahren auf Basis der ausstehenden Gutachten zu bewerten.

II.2.5. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Im visuellen Eindruck des Plangebietes dominieren künstliche Elemente und Nutzungsformen. Ein standortbedingter, nutzungs- und kulturhistorischer Entwicklungszusammenhang ist nicht erkennbar. Prägnante landschaftliche oder kulturhistorische Elemente fehlen gänzlich.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Das Plangebiet hat nach Umsetzung der Planung eine gleichbleibend geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch von baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht auszugehen.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild durch die Realisierung der Planung werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.6.1. Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet hat in der derzeitigen Nutzung keinerlei Funktion für die Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Das Plangebiet hat auch nach Umsetzung der Planung keine Funktion für die Erholung. Es wird ebenso wenig von baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Erholung durch die Realisierung der Planung werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

II.2.6.2. Lärm

- *Verkehrslärm*

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zwischen der Ostendstraße im Norden und der Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf im Süden. Die Ostendstraße weist aktuell einen alten, teilweise als Pflaster ausgeführten Fahrbahnbelag auf, der sich in einem sehr schlechten Zustand befindet.

Zudem verläuft entlang der Ostendstraße die Straßenbahnlinie. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie liegt etwa 2 m über dem Gelände. Es sind keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude. Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenlärm (Straßen- und Eisenbahn) sehr hoch ist. Dies wird im weiteren Verlauf anhand eines Schallgutachtens geprüft.

Auswirkungen / Prognose

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen im Plangebiet. Durch die geplante Raumkante wird zwar das Gewerbegebiet von Verkehrslärm abgeschirmt. Über das Plangebiet hinaus kann sich die Riegelbebauung, durch die Erzeugung eines Schallreflektors, jedoch maßgeblich auf die ohnehin erhebliche Lärmbelastung an den Wohngebäuden nördlich der Ostendstraße auswirken. Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet sowie ggfs. mögliche Schallschutzmaßnahmen werden auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

- *Gewerbelärm*

Ausgangssituation

Bezüglich des Gewerbelärms wird das Plangebiet aktuell eher schwach emittierend, gewerblich genutzt. Südöstlich der Bahnlinie liegt ein durch den B-Plan 3794 festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA). Die nächsten Immissionsorte befinden sich in ca. 40-45 m Abstand zum Plangebiet. Eine Lärmschutzwand an der Bahnstrecke ist nicht vorhanden. Lärmbeschwerden aus dem Wohngebiet über die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.
Das durch den B-Plan 4370 festgesetzte, nordwestlich benachbarte Mischgebiet (MI) trifft eigene Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm und muss deshalb nicht weiter betrachtet werden.

Auswirkungen / Prognose

Eine Festsetzung als uneingeschränktes GE könnte in Einzelfällen höhere Gewerbelärmemissionen als bisher zulässig machen und negative Auswirkungen auf das südöstlich angrenzende WA haben. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie der Lärmkonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung gelöst wird. Es besteht die Möglichkeit die südöstliche Hälfte des Plangebiets als eingeschränktes GE in Hinblick auf Gewerbelärm zur Nutzung durch Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören, festzusetzen. Alternativ kann die Möglichkeit der Gliederung des Plangebietes mittels Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 geprüft werden. Hierfür wird die vorhandene Vorbelastung im und außerhalb des Plangebiets, welche auf das WA einwirken, ermittelt.

Eine Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehrs- und Gewerbelärm durch die Realisierung der Planung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen.

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

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

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Chemikalienlager der Firma Staub & Co.-Silbermann GmbH). Im Jahr 2018 wurden im Rahmen eines Gutachtens (Müller-BBM, Nr. M145037/01_3D vom 24.09.2018) die möglichen Auswirkungen im Falle eines Störfalls sowie der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III) ermittelt.

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem potentiellen Ausbreitungsbereich einer Ammoniakfreisetzung im benachbarten Betriebsbereich (maximale Tiefe von ca. 50 m, vgl. Darstellung auf dem Planblatt). Der Bereich der Randbebauung entlang der Ostendstraße, der neu geordnet werden soll, befindet sich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden störfallschutzbezogene Festsetzungen erarbeitet, damit im Gewerbegebiet im Bereich der Überschneidung mit dem angemessenen Sicherheitsabstand künftig keine Vorhaben mit hoher Nutzungsintensität realisiert werden können bzw. diese nur unter Auflagen genehmigt werden können. Auf dieser Basis erfolgt dann eine abschließende Bewertung zum Belang Störfallvorsorge.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Für die derzeitige Nutzung des Grundstücksteils innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes (Fa. Brezen Kolb, Produktion, Drive-In und Café) wurden im Baugenehmigungsverfahren störfallschutzbezogene Maßnahmen auferlegt (Warnsystem im Café, Ammoniak-Gaswarnanlage). Hierdurch wird den möglichen Auswirkungen von schweren Unfällen im westlich des Plangebietes gelegenen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG begegnet.

Im weiteren Verlauf wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass sich im relevanten Teilbereich des Plangebietes schutzbedürftige Nutzungen nicht bzw. nur unter Auflagen ansiedeln können, sodass die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht erhöht wird.

II.2.7. LUFT

Ausgangssituation

Derzeit ist das Plangebiet zum Großteil mit gewerblichen Gebäuden (insbesondere Hallen und Verwaltungsgebäuden) überbaut. Der Geltungsbereich grenzt im Norden direkt an die Ostendstraße. Diese weist im Bereich des B-Plangebietes eine hohe Verkehrsdichte auf (Verkehrszählung 2024: Ostendstr. 115 östl. Cheruskerstraße, 18.860 Kfz/16h, Zählstelle Nr. 172; direkt am Plangebiet gelegen).

Im Plangebiet ist – insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Ostendstraße – von einer merklichen Belastung der Luft durch verkehrsbedingte Schadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub) auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden dabei jedoch vermutlich nicht überschritten.

Auswirkungen / Prognose

Die planerischen Vorgaben sehen entlang der Ostendstraße eine Baulinie mit einer weitestgehend geschlossenen drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor. Die Planung verändert dementsprechend die Straßenrandbebauung, die bisher an der Nordgrenze des Plangebietes nur in Teilen eine eingeschossige, straßenbegleitende Bebauung aufweist. Eine lückenhafte, niedrige oder einseitig fehlende Straßenrandbebauung wirkt sich stets vorteilhaft bei der Schadstoffbelastung im Straßenrandbereich aus.

Als Konsequenz der Planung ist mit einer schlechteren Durchlüftung des Straßenbereichs und damit mit einer Anreicherung von Luftschadstoffen, insbesondere Stickstoffdioxid und Feinstaub, zu rechnen. Auf Basis von aktuellen Modellrechnungen wird, unter Annahme der geplanten Bebauung, von einer verkehrsbedingten Zunahme der NO_2-Zusatzbelastung von 10 % ausgegangen. Die Belastung betrifft hauptsächlich die an die Ostendstraße direkt angrenzenden Gebäudefassaden und nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Plans. Für die straßenabgewandten Bereiche hat die geschlossene Bebauung wiederum eine abschirmende Wirkung.

Ab dem Jahr 2030 gelten im Rahmen der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie deutlich strengere Grenzwerte, unter anderem für Stickstoffdioxid (von derzeit 40 auf 20 µg/m³) und Feinstaub PM2.5 (von derzeit 25 auf 10 µg/m³). Zwar werden die aktuell gültigen Grenzwerte gemäß der 39. BImSchV derzeit eingehalten, jedoch erhöht die geplante Bebauung das Risiko, dass trotz eines allgemein rückläufigen Trends bei den Luftschadstoffkonzentrationen die zukünftigen Grenzwerte nicht mehr eingehalten werden.

Um Emissionen wie Festbrennstoffe aus Heizungsanlagen zu vermeiden, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft, inwiefern umweltfreundliche Heizkonzepte (Solaranlagen, oberflächennahe Geothermie, Luftwärmepumpen, Fernwärme) umgesetzt werden können.

In der Gesamtbetrachtung ist voraussichtlich nur lokal von negativen Auswirkungen der Planung auf die Lufthygiene auszugehen. Die insbesondere zum Verkehrsraum gerichtete Erhöhung der Schadstoffkonzentration ist von der Ausgestaltung der Raumkante und damit verbunden von der Beeinträchtigung der Durchlüftungssituation abhängig. In diesem Kontext erfolgt eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft im weiteren Verfahren.

II.2.8. KLIMA

Ausgangssituation

Laut Stadtklimagutachten 2014 beträgt das bodennahe Lufttemperaturfeld für das Plangebiet 20-21°C (in 2 m Höhe über Grund für den Zeitpunkt 4 Uhr morgens). Die bioklimatische Beurteilung ist dementsprechend weniger günstig. Das Plangebiet liegt zwischen zwei großen Kaltluftleitbahnen. Von Norden her strömen Luftmassen der Kaltluftleitbahn „Östl. Pegnitztal mit Wöhrder See“ in das Plangebiet. Aus Süden kommend wirken Kaltluftströme der Leitbahn „Hauptgleisanlage“. Die Kaltluftproduktionsrate innerhalb der Leitbahnen ist hoch bis sehr hoch. Der Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme reicht dementsprechend weit in die Bebauung hinein.

Auswirkungen / Prognose

Globalklima
Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Globalklima bzw. um die Potentiale für eine klimaneutrale Energieversorgung innerhalb des Plangebietes abschätzen zu können, wird die Energieversorgung im weiteren Verfahren untersucht. Hierfür kann überschlägig, dem Detaillierungsgrad der Planung entsprechend das gebäudeübergreifende Standortpotential des Plangebietes, unter Berücksichtigung der Eigentumsstrukturen, der nach Bebauungsplan zulässigen Bebauung sowie der Standortbedingungen (hoher Versiegelungsgrad und Erhitzung), untersucht werden.

Lokalklima / Stadtklima
Da das Plangebiet einen klimatischen Belastungsraum mit hohem Versiegelungsgrad darstellt, besteht ein erhöhter Handlungsbedarf klimaregulierende Maßnahmen umzusetzen. Es ist zu erwarten, dass die geplante Riegelbebauung zur Ostendstraße hin den maßgeblichen Einfluss der nördlich gelegenen Kaltluftleitbahn einschränkt und zu einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation im Plangebiet beiträgt. Das Ausmaß der Verschlechterung der Kaltluftsituation ist abhängig von den in der Raumkante vorgesehenen Zufahrten oder Gebäudelücken, die als Durchlüftungsschneise wirken. Auch die Reihe der zu erhaltenden und pflanzenden Bäume im Süden des Plangebietes kann eine eingeschränkte Luftzufuhr aus der südlich gelegenen Kaltluftleitbahn am Tag bewirken.

Klimaanpassung
Aufgrund der zu beobachtenden klimatischen Veränderungen, ist mit der Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitze und Starkregen zu rechnen. Im weiteren Verfahren werden deshalb Maßnahmen zur Verringerung dieser Auswirkungen geprüft. Durch die flächendeckende Festsetzung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet wird der Versiegelungsgrad, mit Ausnahme der vorgesehenen Pflanzreihe im südlichen Planbereich, nicht verringert. Daher ist weiterhin von einer Überhitzung des Plangebietes auszugehen. Aus diesem Grund werden kühlende Maßnahmen, wie der Erhalt von Kaltluftschneisen in der Bebauung an der Ostendstraße sowie weitere Begrünungsmaßnahmen zur Verschattung und Erzeugung von Verdunstungskühle, im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Globalklima werden auf Basis des ausstehenden Energiekonzeptes eingeschätzt. Die lokalklimatischen Auswirkungen der Planung sind abhängig von der Ausgestaltung der Raumkante, jedoch ist absehbar, dass sich die Kaltluftsituation im Plangebiet verschlechtern wird. Die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird im weiteren Verlauf der Planung beurteilt.

II.2.9. ABFALL[4]

Die Aufstellung des B-Plans dient dazu, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke im Geltungsbereich zu schaffen. Die Nutzung der Flächen (Gewerbeflächen, Schwerpunkt Dienstleistung) soll in diesem Kontext beibehalten werden.

Insofern ist davon auszugehen, dass sich durch die Realisierung der Planung bzgl. Art und Menge der anfallenden Abfälle keine signifikanten Änderungen im Vergleich zum derzeitigen Ist-Zustand ergeben. Bei evtl. künftigen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz sind

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

die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (und evtl. Beprobung) zu beachten.

In diesem Kontext sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Im Bayern Atlas liegen keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler sowie archäologische Verdachtsflächen für das Plangebiet vor. Dies wird im weiteren Verfahren durch die Untere Denkmalschutzbehörde eingehender geprüft.

Auswirkungen / Prognose

Die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Kultur- und Sachgüter wird im weiteren Verfahren beurteilt.

II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN

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

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

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

Da vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestand, entspricht die Nullvariante im vorliegenden Fall größtenteils der Ausgangssituation. Bei einem Verzicht auf die Planung würden sich zwar die zum jetzigen Stand absehbaren und im Verfahren noch abschließend zu ermittelnden, schutzgutbezogen Umweltauswirkungen nicht einstellen, allerdings würde auch die Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße nicht erfolgen.

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des

Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – 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: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Verringerung (Vr) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert / in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt werden).

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

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

[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

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

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

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr und Durchlüftung des Plangebietes	Berücksichtigung von Schneisen in Riegelbebauung	Vr	Lokalklima / Klimaanpassung Luft	
Erhöhte Wärmebelastung durch Kaltlufteinschränkung und hohen Versiegelungsgrad	Lokale Kühleffekte durch Verschattung, Verdunstung sowie erhöhte Dämmwirkung an Gebäuden • Umfangreiche Bauwerksbegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) • Baumpflanzungen sowie grüne Trennstreifen zwischen Parkplatzflächen mit Schwammkörper • ggf. begrünte Pergolen über Parkplatzflächen, um Überhitzung zu vermeiden	Vr	Lokalklima / Klimaanpassung	
Verminderte (Stark-)Regenrückhaltung durch hohen Versiegelungsgrad	Lokale und nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung durch Erhöhung des Retentionsraums • Umfangreiche Bauwerksbegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) an Bestandsbebauung, idealerweise: Retentions-Grün-Dach • Baumpflanzungen, grüne Trennstreifen zwischen Parkflächen mit Schwammkörper (Mulden/Mulden-Rigolen-Systeme)	Vr	Lokalklima / Klimaanpassung Wasser	

	• Verwendung versickerungsfähiger Beläge			

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

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder wasserrechtlich (WSG, ÜSG) unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete vor. Auch sind im Gebiet keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden, jedoch befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein im ABSP als lokal bedeutsam ausgewiesener Lebensraum.

Das im Bestand bereits baulich genutzte Grundstück ist dem planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Insofern ist festzustellen, dass Eingriffe im Planungsgebiet bereits vor der Aufstellung des B-Plans und der damit einhergehenden planerischen Entscheidung zulässig waren, weshalb vorliegend keine Ausgleichspflicht besteht.

Um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe trotzdem so gering wie möglich zu halten (Gebot der Vermeidung / Verminderung), wird eine Bestandserfassung gemäß Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) als Planungsgrundlage erstellt.

Grundsätzlich ist im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu berücksichtigen und anzuwenden.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. 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 ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu prüfen, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan 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.

Bei festgestellter Betroffenheit europäisch oder streng geschützter Tierarten durch das Vorhaben sind Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zu planen, sowie deren Umsetzung und dauerhafter Unterhalt planungsrechtlich zu sichern.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Auf Ebene der Bebauungsplanung wurde eine planerische Variante geprüft, die im Bereich des GE 1 alternativ ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB (MU) vorgesehen hat. Aufgrund der einwirkenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm von Norden und Gewerbelärm von Süden wurde diese Variante jedoch nicht weitergeführt, sodass im gesamten Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt 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 dargestellt (Kapitel 4).

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)

- *Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte[10] (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ (2012), „Nürnberger Süden“ (2012), „Weststadt“ (2012), „Nürnberg Südost“ (2015)*
- *Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012) wenn Plangebiet innerhalb des Untersuchungsgebietes*
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011/2017/2023)
- Strategische Lärmkarten LfU 2022 (Straßen-/Fluglärm), EBA 2022 (Schienenlärm)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Altlastenkataster, verschiedene Altlastengutachten
- UmweltAtlas Bayern: Geologie, Bohrungen, Rohstoffe/ Bodeninformationssystem Bayern © Bayerisches Landesamt für Umwelt / www.lfu.bayern.de
- Bayerischer Umweltatlas/ Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturz-flut; (https://www.umwelt-atlas.bayern.de); Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie; UmweltAtlas Bayern (https://www.umweltatlas.bayern.de) Stand 07.03.2024, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmenprogramm für den bayerischen Anteil am Flussgebiet Rhein Aktualisierung zum 3. Bewirtschaftungszeitraum; Anhang 2: OWK-Steckbriefe; Steckbrief 2_F038; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 22.12.2021
- Gewässerbewirtschaftung nach Wasserrahmenrichtlinie Maßnahmenprogramm bayerischer Anteil am Flussgebiet Rhein; Anhang 3: GWK-Steckbriefe Steckbrief Grundwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027) „Quartär – Nürnberg (Grundwasser) – 2_G083; Stand 22.12.2021
- Lärmaktionsplan 2023 für den Ballungsraum Nürnberg
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG: NO2 an Hauptverkehrsstraßen, Fortschreibung Nürnberg. Bericht September 2022
- Ortsbegehung (Umweltbelange) am 08.-09.04.2025, 12.05.2025

Kenntnislücken:

Abschließende Aussagen zu den Umweltbelangen Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Lärm, Störfall, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter liegen noch nicht vor.
Im weiteren Planungsprozess werden folgende Gutachten erstellt:

- qualifizierter Baumbestandplan
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- schalltechnische Untersuchungen
- Untersuchung der Energieversorgung

Darüber hinaus wird der erste Entwurf eines Niederschlagwasserbewirtschaftungskonzepts angefertigt sowie störfallbezogene Festsetzungen ausgearbeitet.

[10] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[11]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

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

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

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind Aussagen zu ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen derzeit noch nicht möglich. Sofern Überwachungsmaßnahmen im vorliegenden Fall fachlich erforderlich sind, werden sie im weiteren Verfahren erarbeitet und bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend ergänzt.

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Für den B-Plan Nr. 4499 wurde am 18.07.2002 im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Ziel des B-Plans Nr. 4499 ist die Festsetzung des Gewerbegebietes mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bebauung in Richtung des Straßenraumes, um die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes zu ordnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von folgenden Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auszugehen.

[11] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[12]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	nicht erheblich	
Wasser	nicht erheblich	Erster Entwurf Niederschlags-wasserbewirtschaftungskon-zept mit Überflutungsbetrach-tung
Pflanzen	noch nicht möglich	Qualifizierter Baumbestands-plan, Biotop- und Nutzungsty-penkartierung
Tiere	noch nicht möglich	Spezielle artenschutzrechtli-che Prüfung (saP)
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schalltechnische Untersu-chungen
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich	
Luft	noch nicht möglich	Konzept für Riegelbebauung
Klima	noch nicht möglich	Untersuchung der Energiever-sorgung
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	noch nicht möglich	Einschätzung durch Untere Denkmalschutzbehörde

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

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

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung wird zeitnah nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt durchgeführt.

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

III.1.2. 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 soll parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

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

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

V. KOSTEN

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

VI. ANLAGEN

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

VII. QUELLENANGABEN

Der Absatz wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Nürnberg, den 10.06.2025

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.

Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden

- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

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

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

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von 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.

Beschlussvorlage
Stpl/022/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	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
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Mit dem Bebauungsplan wird der ehemalige Südbahnhof überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Planung kann ein Beitrag geleistet werden, um die hohe Nachfrage nach Wohnen im Stadtgebiet zu bedienen. Dem Grundsatz der „dreifachen Innenentwicklung“ folgend werden im Gebiet neben Wohn- und Gewerbeflächen (ca. 1.300 Wohneinheiten, davon ca. 320 als geförderte Wohneinheiten, ca. 110.000 m² Gewerbeflächen) auch große zusammenhängende Grünflächen (ca. 7,0 ha) als Lückenschluss zwischen dem westlich angrenzenden, im Mai 2025 eröffneten Parkteil im Modul I und dem bestehenden Volkspark Dutzendteich im Osten festgesetzt. Ergänzt werden die Nutzungen durch Flächen für Nahversorgung und soziale Infrastrukturangebote. 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.

Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 durchgeführt. Die Veröffentlichung fand parallel dazu statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern ein. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.

Über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen soll beschlossen werden. Zudem soll der Erlass der Satzung beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan bekanntgemacht und tritt 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft, gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage, die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ vom 30.10.2024. Sie erfordern keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ vom 30.10.2024 unter Hinweis auf die Begründung vom 10.06.2025 und dem Umweltbericht vom 30.10.2024.

Der Beschluss ist im Amtsblatt 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
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Planungshistorie
Primäres Ziel der Gesamtentwicklung des Gebiets ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs, welcher auf Grund der 2004 beschlossenen Planungsziele inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brachliegt. Damit soll eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans (BP) Nr. 4652

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 ist. Westlich, in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse, werden quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Nördlich, in Richtung der Ingolstädter Straße, soll der Fokus auf gewerbliche Nutzungen, insbesondere Dienstleistungen, liegen, 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 Hochpunkte werden im Gebiet in sechs Teilbereichen Geschossigkeiten zwischen zehn und zwölf Geschossen festgesetzt. Im Nordwesten und im Südosten des Plangebietes sind jeweils eine KiTa in integrierter Bauweise und in Kombination mit gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 ist ein Sondergebiet (Wohnen und Nahversorgung) vorgesehen.

Grundsätzlich ist im urbanen Gebiet ein breites Nutzungsspektrum möglich. Durch Festsetzungen zur horizontalen und vertikalen Gliederung der Art der Nutzung kann sich folgende Nutzungsverteilung ergeben.

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

- davon „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

Beteiligungen
Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 durchgeführt. Parallel zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange fand die Veröffentlichung sowie ergänzende Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Eine die sich zum Thema Baumerhalt äußert sowie eine von einer Einzelhandelskette, die die Ausweisung eines zweiten Sondergebiets für Wohnen und Nahversorgung im Gesamtareal Brunecker Straße als kritisch empfindet.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen überwiegend einvernehmliche Stellungnahmen ein; lediglich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) bemängelt den Wegfall landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus ergaben die Stellungnahmen des EBA bzw. der DB Hinweise zur Planung. Die Stellungnahmen wurden geprüft mit dem Ergebnis, dass sich keine neuen Erkenntnisse daraus ergeben, die eine Planänderung erforderlich machen.

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 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.

<u>Bürger - Erhalt der Eichen und des bestehenden Baum- und Gehölzbestand, da Neupflanzungen aufgrund fehlender Sachkenntnis</u>
Es sei mit der Stadt Nürnberg bereits die Erfahrung gemacht worden, dass sich über den bestehenden Baum- und Gehölzbestand keine Gedanken gemacht werden würden, da anscheinend die Sachkenntnis fehlen würde. Zudem wären vor dem Haus der Pflanzenbestand an einem Hang ohne Grund vollkommen abgemäht und langsam wachsende Pflanzen, wie z.B. verschiedene Ilex, am Boden abgeschnitten worden. Der Blick auf die Stadt Nürnberg zeige, dass Neuanpflanzungen nicht entsprechend gepflegt und gewässert werden. Die Eichen würden evtl. noch eine Lebenserwartung von weiteren hundert Jahren und länger haben, was zu berücksichtigen sei.

<u>Zum Einwand Bürger: Erhalt der Eichen und des bestehenden Baum- und Gehölzbestandes, da Neupflanzungen aufgrund fehlender Sachkenntnis</u>
Die Rahmenplanung für das Modul II wurde bereits zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf einen größeren Erhalt von Baumbeständen überarbeitet. Die Bebauung wurde insgesamt um ca. 15 m nach Westen verschoben, die Baufelder um dieses Maß verringert. Ziel dieser Maßnahme war es, den bestehenden Grüngürtel an der Münchener Straße in möglichst großem Umfang zu erhalten. Wie bereits in den Dokumenten zum Billigungsbeschluss am 19.12.2024 dargelegt wurde, kann der Erhalt der ortsbildprägenden Altbaumbestände als eines der Ziele der Rahmenplanung aufgrund der verschärften Kampfmittelbelastung im Inneren des Plangebietes nicht vollständig erreicht werden. Es ist im Umgriff des Moduls II mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel zu rechnen. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht des Baugrundes ist keines der zur Verfügung stehenden Sondier- und Räumverfahren geeignet, um eine großflächige Freimessung des Geländes zu gewährleisten. Vor der Entscheidung für diese Vorgehensweise, mit der daraus resultierenden Fällung des erhaltenswerten Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche des künftigen „Lichtenreuther Parks“, wurden Varianten untersucht, die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der

Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht. Es wurde somit – analog zum Vorgehen im Bereich der UTN – die Entscheidung getroffen, dass in den künftigen, sowohl öffentlich als auch privat nutzbaren Flächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung in diesem Fall höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch, eine Gefährdung von Menschenleben kann nicht ausgeschlossen werden. Der von diesem Umgriff betroffene Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. des künftigen Parks muss daher gerodet werden, um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu erzielen. Lediglich in den Bereichen, in die nicht baubedingt eingegriffen werden muss, wird der Baumerhalt planungsrechtlich gesichert. Diese Bereiche (dichter Baumbestand entlang der Münchener Straße und öffentliche Grünfläche nördlich des MU 11 mit Erhalt der drei bestehenden Eichen) werden folgerichtig eingezäunt und dürfen – mit Ausnahme für Pflegearbeiten durch geschultes Personal – nicht betreten werden.

Die Herstellungs- und Entwicklungspflege der neu zu schaffenden Grünflächen und Baumstandorte obliegt in den ersten drei Jahren dem Vorhabenträger, welcher sich über einen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat. Damit ist das Anwachsen der Bäume in den ersten Jahren sichergestellt. Danach geht die Pflege an die Stadt Nürnberg über und ist dort sichergestellt.

<u>Einzelhändler - Konfliktpotenzial aufgrund gleicher Verortung von zwei Sondergebieten</u>
Eine Einzelhandelskette bemängelt die Ausweisung eines Sondergebiets, in dem Einzelhandel zulässig ist, da bereits in unmittelbarer Nachbarschaft, im Geltungsbereich des BP Nr. 4635 (Modul I), eine solche Fläche ausgewiesen ist und zu befürchten stehe, dass sich die beiden Standorte gegenseitig schwächen.

<u>Zum Einwand Einzelhändler: Konfliktpotenzial aufgrund gleicher Vorortung von zwei Sondergebieten</u>
Die gesamte städtebauliche Entwicklung am ehemaligen Südbahnhof wurde durch Einzelhandelsgutachten, die den jeweiligen Planungszielen entsprechend fortgeschrieben wurden, begleitet. 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 (Modul I) die Ausweisung des Einzelhandels im Sondergebiet. Mit der – als Reaktion auf die Gründung der künftigen UTN – in 2018 beschlossenen Änderung der Planungsziele für Modul II von Gewerbe zu Wohnen wurde die o.g. Analyse im Jahr 2019 aktualisiert und im Hinblick auf die Entwicklung des Moduls II vertieft.
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. Auf Grund des zusätzlichen Kaufkraftvolumens empfahl dieses die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandels mit Nahversorgungs- und ergänzenden Sortimenten.
Dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgend wurde dieses vis-à-vis dem Nahversorger in Modul I bzw. im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle und am Eingang des hochverdichteten Wohnquartiers im BP Nr. 4652 festgesetzt. Aus gutachterlicher Sicht wurde somit erreicht, dass mit der Ansiedlung der empfohlenen Nahversorgungsanbieter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sein werden. Ein gegenseitiges Abschwächen der beiden Standorte steht nicht zu befürchten, da die errechnete Gesamtverkaufsfläche von 4.300 m² für das Gesamtgebiet mit nur einem Nahversorger nicht erreicht und somit der ermittelte Bedarf nicht abgedeckt werden könnte.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim – Umnutzung von landwirtschaftlicher Flächen zur Ausgleichsfläche

Das AELF würde feststellen, dass die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu ökologischer Ausgleichsfläche für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope ein Verlust von Kulturflächen darstellt und damit potentiell eine Schwächung der Leistungsfähigkeit bzw. der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe einhergehen könne.

Zum Einwand: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim - Umnutzung von landwirtschaftlicher Flächen zur Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich der durch die Planung betroffenen Sandmagerrasenflächen wird 0,7 ha Grünland in der Gemarkung Fernabrünst in Anspruch genommen. Diese Fläche ist nicht verpachtet, wird aktuell durch den Eigentümer selbst bewirtschaftet und durch diesen als Ausgleichspotentialfläche dem Interkommunalen Kompensationsmanagement im Mittelfränkischen Becken e.V. gemeldet. Die Umnutzung der Fläche wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Förderung des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms mit dem Eigentümer vertraglich geregelt, die Maßnahme selbst ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich mit einem anderen Landwirt sichergestellt. Die kleinräumige Umwandlung der planexternen Wiese stellt sich als unvermeidbar dar. Eine Entwicklung von Sandmagerrasen im Plangebiet ist mit den zukünftig intensiv genutzten Grün- bzw. Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vereinbar. Eingriffe in geschützte Biotope erfordern einen 1:1 Ausgleich.
Die Extensivierung stellt bereits eine erhebliche Nutzungseinschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar und ist eine gute Ausgangsbasis für die geplanten Sandmagerrasenflächen. Die Ausgleichsmaßnahme wird erst nach Auslaufen der geförderten Extensivierungsmaßnahme umgesetzt. Ein Verlust hochwertiger Kulturflächen oder eine Schwächung der Leistungsfähigkeit bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe kann aus o.g. Gründen nicht erkannt werden. Die agrarstrukturellen Belange bleiben gewahrt. Durch die Festsetzungen, u.a. zur Bebauungshöhe und -dichte innerhalb des Plangebietes, wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die Überplanung des bestehenden Sandmagerrasens und die daraus resultierende Ausgleichsverpflichtung ist zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in dem angespannten Wohnungsmarkt des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen unabdingbar.

Deutsche Bahn (DB) AG - Bedenken und Hinweise zur bahnrechtlichen Situation und zur Berücksichtigung der Belange der Bahn

Die DB AG gäbe zu bedenken, dass sich innerhalb der Planungsflächen evtl. noch ehemalige Grundstücke der DB AG, die eisenbahnrechtlich gewidmet sind, befinden könnten. Aus diesem Grunde sei das Eisenbahnbundesamt (EBA) zu beteiligen. Es würden zudem Hinweise zur Umsetzung unter Berücksichtigung der Belange der Bahn gegeben.

Zum Einwand Deutsche Bahn (DB) AG - Bedenken und Hinweisen zur bahnrechtlichen Situation und zur Berücksichtigung der Belange der Bahn

Das EBA wurde im Verfahren beteiligt und stellt mit Schreiben vom 13.05.2025 (Geschäftszeichen 65143-651pt/014-2025#309) fest, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.04.2012 beim Eisenbahn-Bundesamt mit dem Geschäftszeichen Az.: 621ppo/001-2300#003-(5962) 0,360, wurde im Rahmen des Vorhabens „Flächenfreisetzung Nürnberg Südbahnhof“ der vollständige Rückbau der auf diesem Areal gelegenen Bahninfrastruktur einschließlich der gekündigten Gleisanschlüsse genehmigt. Weiter wurden mit Freistellungsbescheid vom 28.05.2014 beim Eisenbahn-Bundesamt mit dem Geschäftszeichen AZ.: 621pf/001-2305#159 und mit Freistellungsbescheid vom 22.12.2022 mit dem Geschäftszeichen AZ.: 651pf/008-2022#041, Flurstücke auf diesem Areal von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Eisenbahnanlagen wurden vollständig entwidmet und zurückgebaut, es befinden sich aktuell keine eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Hinweise zur Umsetzung werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kosten
Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten sind mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geregelt. Es kommen jedoch Kosten auf die Stadt Nürnberg zu. Diese, bei der Stadt Nürnberg verbleibenden Kosten, entstehen durch die Herstellung einer Geh- und Radwegverbindung östlich der geplanten Straßenbahntrasse, die sowohl als überörtliche Wegeverbindung als auch einer optimierten Erreichbarkeit der angrenzenden Straßenbahn-Haltestelle 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 diesbezüglich noch nicht gesichert.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Sicherung und Herstellung externer, ökologischer Ersatzflächen 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 Maßnahmen 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) notwendig, die aus dem Budget des Referates III zur Verfügung stehen.

Die Höhe der Kosten und die Sicherstellung im städtischen Haushalt haben sich seit der Billigung vom 19.12.24 nicht geändert. Der damalige Sachverhalt wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft. Aufgrund der Aufstellung in Beteiligung eines Investors ist mit einer zügigen Umsetzung der Bebauung zu rechnen.

Fazit
Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohn- und sonstigen Bauflächen soll der BP Nr. 4652 als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.

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 10



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

PLANNAME: 4652_ENTW_241030-UE

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

BEGRÜNDUNG
ZUM 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

Stand: Juni 2025



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4652
„INGOLSTÄDTER STRASSE“
für das 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 32

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 39

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 44

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 44

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 60

I.5.14. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 64
I.5.15. MASSNAHME FÜR DEN ARTENSCHUTZ 68
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 74
I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 76
I.5.21. EINFRIEDUNGEN/ EINFRIEDENDE MAßNAHMEN 77
I.5.22. WERBEANLAGEN 77
I.5.23. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE 78

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 79

I.7. BETEILIGUNGEN 81
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 81
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUN GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 82
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 82
I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 83

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 83

I.9. KOSTEN 85

II. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht zum nutzungsbezogenen Kampfmittelräumkonzept (Quelle: CAMPUS, 2017) 13
Tabelle 2: Kennzahlen zu Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen 22
Tabelle 3: Grund- und Geschossflächen 23
Tabelle 4: Nutzungsaufteilung der Geschossflächen 23
Tabelle 5: Orientierungswerte Baulandbeschluss 34
Tabelle 6: Nutzungsaufteilung öffentliche Grünflächen 34
Tabelle 7: Flächenbedarfe für Kinderspielplätze 35
Tabelle 8: Vermeidungsmaßnahmen 38
Tabelle 9: CEF-Maßnahmen 38
Tabelle 10: Nutzungsmischung der urbanen Gebiete 46
Tabelle 11: Stellplatzbedarfe 58
Tabelle 12: Artenliste Baumpflanzungen 62
Tabelle 13: Artenliste Fassadenbegrünung 65
Tabelle 14: Zusammenfassende Bewertung Umweltbelang / Schutzgut 80

III. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Vorhandenes Planungsrecht Stand Juli 2024 (© Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt) 16

Abbildung 2: 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) 20

Abbildung 3: Erschließungskonzept Modul II / BBP Nr. 4652 (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg) 26

Abbildung 4: Parkplanung für Modul II, Stand 07/2024 (Quelle: West 8, Rotterdam) 33

Abbildung 5: Einwirkung des Verkehrslärms auf den Park auf 2 m Höhe (Quelle: MBBM, München; eigene überlagerte Darstellung) 41

Abbildung 6: Schalltechnische Situation mit Schallschutzwand (gelbe Linie) und ohne Schallschutzwand (Quelle: MBBM, München) 42

Abbildung 7: Beiplan 3 zum BP Nr. 4562 - Abstandsflächen (Quelle: BP Nr. 4562, Stadt Nürnberg) 53

Abbildung 8: Analyse Abstandsflächensituation Bereich Ingolstädter Straße (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg) 54

Abbildung 9: Analyse Abstandsflächensituation – Bereich MU 10-MU 11 (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg) 55

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) 71

Abbildung 11: Flächen mit Genehmigung zur Abgrabung (Quelle: Büro Vogelsang, Nürnberg/ Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung) 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 Kampfmittel-beseitigung, 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 Wald-flächen 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.

V. ANLAGEN

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

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

BEGRÜNDUNG
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

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 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 werden die planungs- rechtlichen und bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen, 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 über NHN bis 324 m über NHN. 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	[illegible]	vollflächige geophysikalische Sondierung der Geländeoberfläche (inkl. punktuellen Nachgrabungen / Einzelfundbergungen)
Ausgleichsfläche Teilraum 3 Zukünftiger Wald / Gehölzflächen und Einzelbäume	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

Betrifft in Modul II / BP 4652 den Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen

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

Tabelle 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 1: 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 Abbildung 1) 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 Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.

Der 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. 2.11 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.

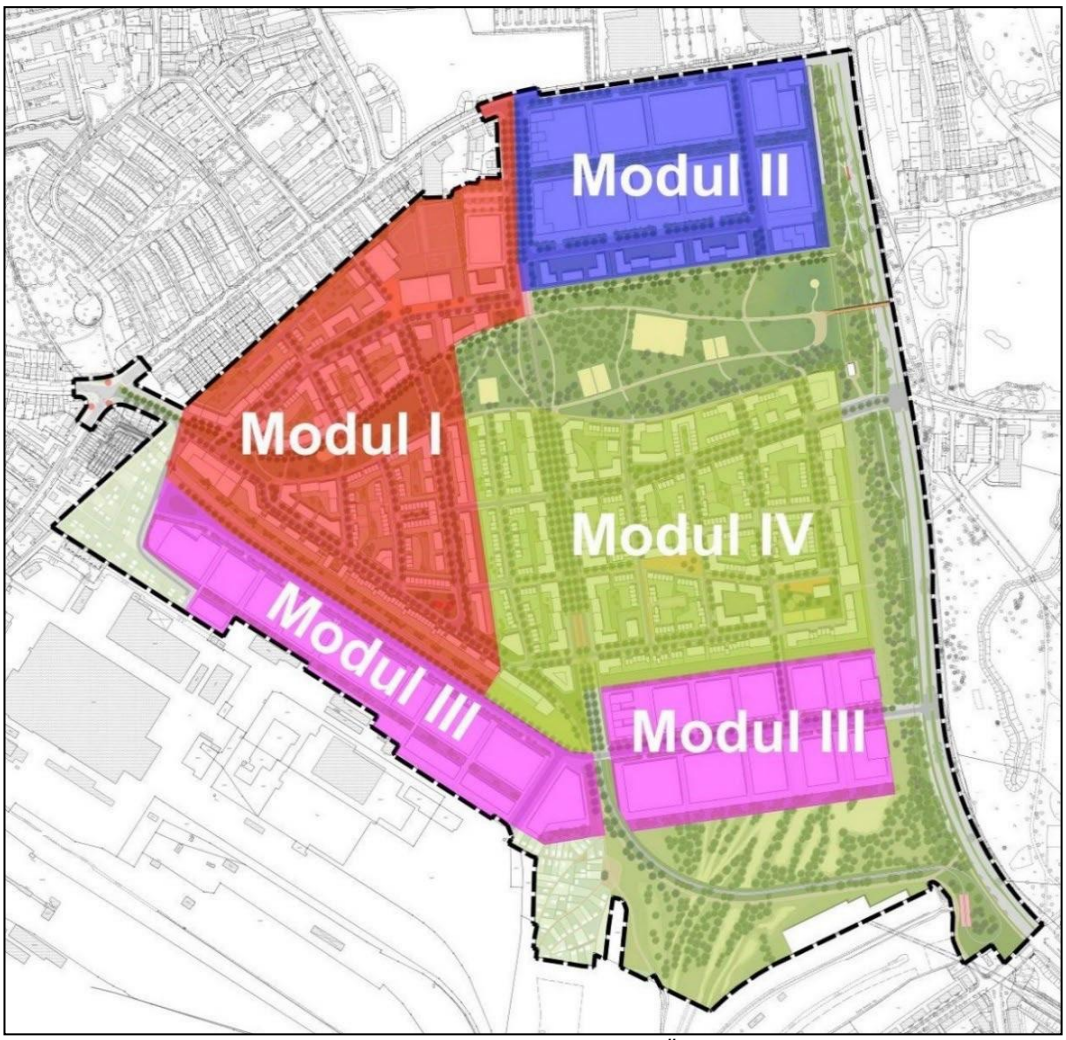


Abbildung 2: Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2015 mit Überlagerung der Module sowie des Geltungsbereichs des BP Nr. 4600 (Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung und West 8, Rotterdam)

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 2 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**	**%**

Tabelle 2: Kennzahlen zu Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen

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.

Ermittlung der Grund- und Geschossflächen insgesamt urbanes Gebiet mit Sondergebiet								
	Grundstück		**Grundfläche**		**GRZ**	**Geschoss-fläche**		**GFZ**
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**

Tabelle 3: Grund- und Geschossflächen

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**

Tabelle 4: Nutzungsaufteilung der Geschossflächen

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 soziodemo- graphische 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 Einzelhandelsstand- orte 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 An- gebotsformen 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 3 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 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 Car-sharing-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 liegen 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 Befahrbarkeit gegeben ist. 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

Tabelle 5: Orientierungswerte Baulandbeschluss

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

Tabelle 6: Nutzungsaufteilung öffentliche Grünflächen

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

Tabelle 7: Flächenbedarfe für Kinderspielplätze

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 biodiversitäts- fördernden 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 achtaktive 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. Kapitel 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. Kapitel 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	Sicherung 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	-

Tabelle 8: Vermeidungsmaßnahmen

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

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

Tabelle 9: CEF-Maßnahmen

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 2.9.2. 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 Fachgut- achter 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 ll 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 Erhalts 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

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

Im **Tagzeitraum** werden der lmmissionsrichtwert 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“ (siehe Kapitel 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**

Tabelle 10: Nutzungsmischung der urbanen Gebiete

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 textlichen Festsetzungen).

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 allgemein zugelassen (§ 2 Nr. 1.6. der textlichen Festsetzungen). Aufgrund der hier gegebenen Randlage und den hier befindlichen gewerblichen Nutzungen stellen sich diese Bereiche im Geltungsbereich für eine Ansiedlung entsprechender Nutzungen grundsätzlich als geeignet dar. 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 Trennungsgrundatz.

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 textlichen Festsetzungen).

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 (MABI. 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 textlichen Festsetzungen). Abweichend von dieser Regelung wurde für das Gebiet MU 5 aufgenommen, dass hier eine Überschreitung bis 0,9 auch durch oberirdische Platz- und Wege-flächen 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 textlichen Festsetzungen). 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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen). 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 textlichen Festsetzungen, 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.

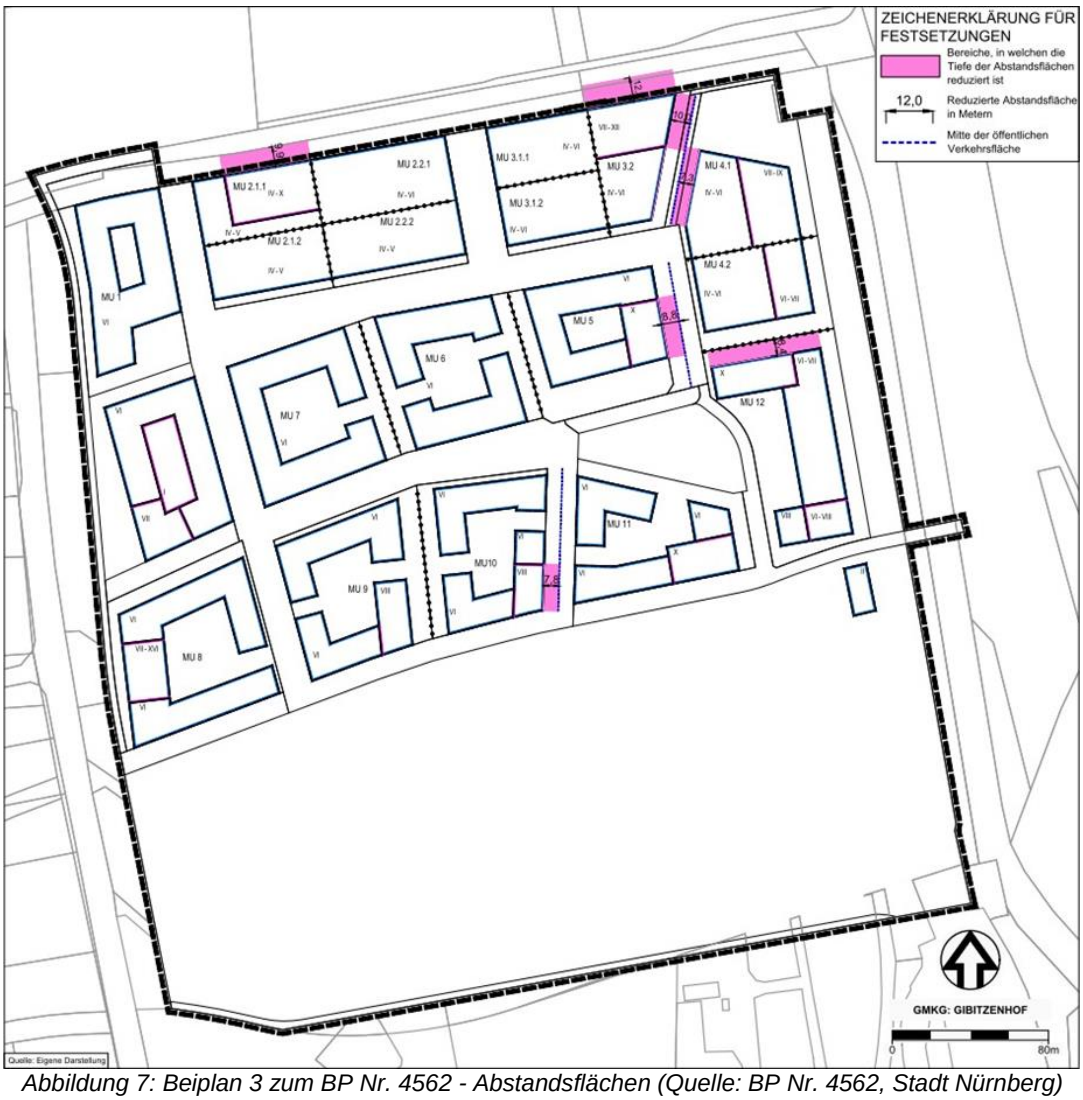


Abbildung 7: Beiplan 3 zum BP Nr. 4562 - Abstandsflächen (Quelle: BP Nr. 4562, Stadt Nürnberg)

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 Teil- baugebiete 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.

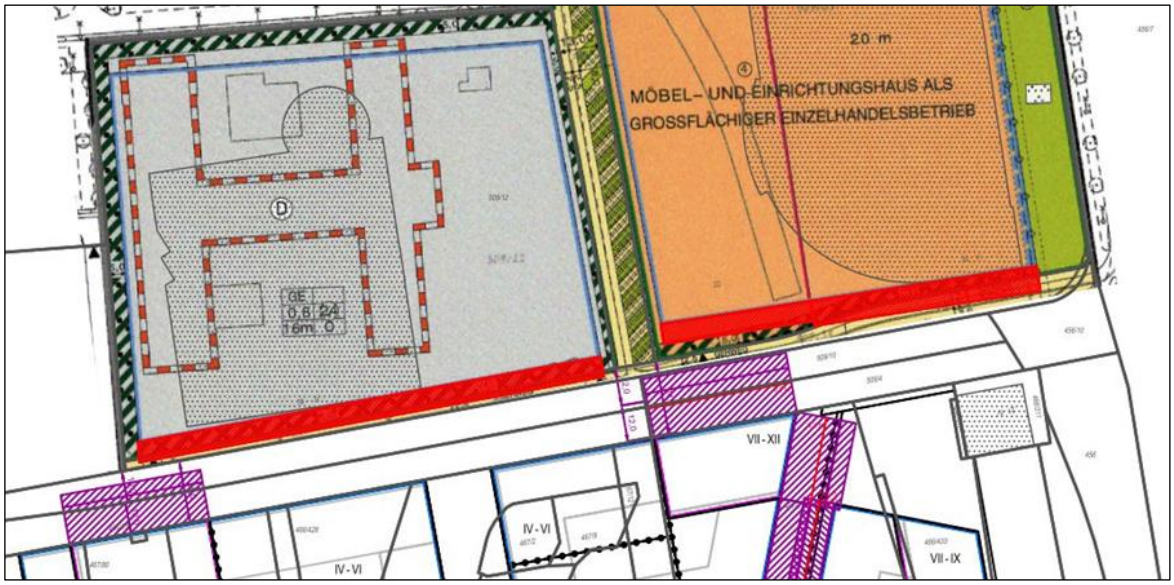


Abbildung 8: Analyse Abstandsflächensituation Bereich Ingolstädter Straße (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg)

In der Abbildung 8 wird deutlich, dass bei Annahme einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H keine Überlagerung der Abstandsflächen vorliegt. Würde in der Betrachtung eine Abstandsflächen- tiefe 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 (Abbildung 9) 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.

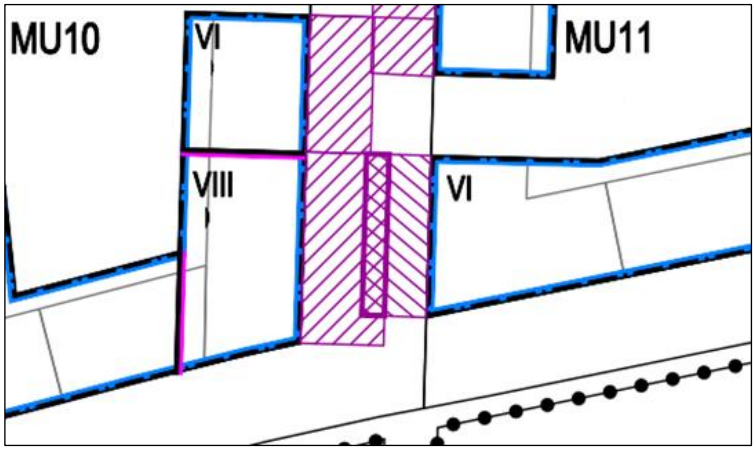


Abbildung 9: Analyse Abstandsflächensituation – Bereich MU 10-MU 11 (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg)

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 den textlichen Festsetzungen 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 Richt- zahlenliste 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	Wohnein-heiten	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**

Tabelle 11: Stellplatzbedarfe

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 textlichen Festsetzungen). 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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen). Demgegenüber ist eine Einschränkung der nicht überdachten oberirdischen Fahrradabstellplätze nicht vorgesehen (vgl. § 2 Nr. 6.1. der textlichen Festsetzungen). 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 Sonder- gebiet 175 Kraftfahrzeugstellplätze im Sinne von Quartiersstellplätzen zulässig (vgl. § 2 Nr. 7.4. der textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

I.5.13. GRÜNORDNUNG

<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 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

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 Stamm- umfang. 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

Tabelle 12: Artenliste Baumpflanzungen

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.

Trafoanlagen

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

Vorgärten

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.

Versickerungsfähige Beläge

Die baubedingte Versiegelung von Flächen verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge können Teile der anfallenden Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. 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 in den textlichen Festsetzungen 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 klein-räumige 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 Identifikations-möglichkeiten 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

Tabelle 13: Artenliste Fassadenbegrünung

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; sodass 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 (vgl. § 2 Nr. 10.10. der textlichen Festsetzungen), wonach bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstrag- schickt 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. MASSNAHME 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 Vorhabenträger 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 Mähgutüber-tragung. 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 CO2-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 CO2-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 textlichen Festsetzungen). 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. Abbildung 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 § 2 Nr. 12.1. der Satzung sieht für das Gebiet MU 12 eine Grundriss-gestaltung 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 lärm- abgewandt 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 Bau-antrags 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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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.

Schutz von Außenwohnbereichen

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 der textlichen 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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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. 15.1. der textlichen Festsetzungen). 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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).

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 textlichen Festsetzungen).
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 textlichen Festsetzungen).

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 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 des Umweltberichtes) 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 14: Zusammenfassende Bewertung Umweltbelang / Schutzgut

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 Um- weltbelange, 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.

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 I.7.1 und I.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 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 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 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUN 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 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

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 19.12.2024 gebilligt und im Amtsblatt Nr. 9 vom 23.04.2025 öffentlich bekanntgegeben. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 statt.

Es gingen überwiegend einvernehmliche Stellungnahmen ein. Lediglich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) bemängelt den Wegfall landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bzw. daraus potentiell resultierender Verlust hochwertiger Kulturflächen und damit ggfs. eine Schwächung der Leistungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Zum Umgang mit diesem Sachverhalt wird auf das Kap. I.8. verwiesen.

Darüber hinaus ergaben sich aus den Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) bzw. der DB Hinweise zur Planung. Dazu kann festgestellt werden, dass alle ursprünglich im Geltungsbereich vorhandenen Eisenbahnanlagen vollständig entwidmet und zurückgebaut wurden, es befinden sich aktuell keine eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Hinweise zur Umsetzung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand die Veröffentlichung im Internet, sowie die zusätzliche öffentliche Auslage statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme hat den bestehenden Baum- und Gehölzbestand zum Gegenstand und bittet um Berücksichtigung und Erhalt der Eichen. Außerdem wird die Sicherstellung der Anwuchspflege von Neuanpflanzungen in Frage gestellt.

Hierzu kann festgestellt werden, dass die Herstellungs- und Entwicklungspflege der neu zu schaffenden Grünflächen und Baumstandorte in den ersten drei Jahren dem Investor obliegt, welcher sich über einen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat. Danach geht die Pflege über an die Stadt Nürnberg und ist somit sichergestellt. Zur Abwägungsentscheidung Baumerhalt vs. Kampfmittelberäumung wird auf das folgende Kapitel I.8 verwiesen.

Eine weitere Stellungnahme bemängelt die Ausweisung eines Sondergebiets in dem Einzelhandel zulässig ist, da doch bereits in unmittelbarer Nachbarschaft, im Geltungsbereich des BP Nr. 4635 (Modul I), eine solche Fläche ausgewiesen sei. Zu diesem Sachverhalt wird auf Kap. I.8. verwiesen.

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

Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zur Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich der durch die Planung betroffenen Sandmagerrasenflächen wird 0,7 ha Grünland der Gemarkung Fernabrünst in Anspruch genommen. Diese Fläche ist nicht verpachtet, wird aktuell durch den Eigentümer selbst bewirtschaftet und durch diesen als Ausgleichspotentialfläche dem Interkommunalen Kompensationsmanagement im Mittelfränkischen Becken e.V. gemeldet. Die Umnutzung der Fläche wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Förderung des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms mit dem Eigentümer vertraglich geregelt, die Maßnahme selbst ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich mit einem anderen Landwirt sichergestellt. Die kleinräumige Umwandlung der planexternen Wiese stellt sich als unvermeidbar dar. Eine Entwicklung von Sandmagerrasen ist mit den zukünftig intensiv genutzten Grün- bzw. Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vereinbar. Eingriffe in geschützte Biotope erfordern einen 1:1 Ausgleich.
Die Extensivierung stellt bereits eine erhebliche Nutzungseinschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar und ist eine gute Ausgangsbasis für die geplanten Sandmagerrasenflächen. Die Ausgleichsmaßnahme wird erst nach Auslaufen der geförderten Extensivierungsmaßnahme umgesetzt. Ein Verlust hochwertiger Kulturflächen oder eine Schwächung der Leistungsfähigkeit bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe kann aus o.g. Gründen nicht erkannt werden. Die agrarstrukturellen Belange bleiben gewahrt. Durch die Festsetzungen, u.a. zur Bebauungshöhe und -dichte innerhalb des Plangebietes, wird ein sparsamer Umgang mit Grund- und Boden sichergestellt. Die Überplanung des bestehenden Sandmagerrasens und die daraus resultierende Ausgleichsverpflichtung ist zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in dem angespannten Wohnungsmarkt des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen unabdingbar.

Erhalt Baumbestand/ Kampfmittelberäumung

Bereits zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Rahmenplanung für das Modul II im Hinblick auf einen größeren Erhalt von Baumbeständen überarbeitet. Die Bebauung wurde insgesamt um ca. 15 m nach Westen verschoben, die Baufelder um dieses Maß verringert. Ziel dieser Maßnahme war es, den bestehenden Waldstreifen an der Münchener Straße in möglichst großem Umfang zu erhalten. Der Erhalt der ortsbildprägenden Altbaumbestände im Inneren des Plangebietes, ursprünglich Bestandteil der Rahmenplanung, konnte aufgrund der verschärften Kampfmittelbelastung nicht vollständig umgesetzt werden. Im Geltungsbereich ist mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel zu rechnen. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht des Baugrundes ist keines der zur Verfügung stehenden Sondier- und Räumverfahren geeignet, um eine großflächige Freimessung des Geländes zu gewährleisten. Die Entscheidung, dass in den künftigen öffentlich und privat nutzbaren Flächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf, erfolgte analog zum Vorgehen im Bereich des benachbarten BP Nr. 4656 „UTN“. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch, eine Gefährdung von Menschenleben könnte nicht ausgeschlossen werden. Somit muss in der Abwägung dem Schutzgut Mensch gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt der Vorrang gegeben werden.
Um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu ermöglichen, ist die Rodung des von diesem Umgriff betroffenen Baumbestandes unumgänglich. Nur so kann die Gefährdung von Menschenleben mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Lediglich in den Bereichen, in die nicht baubedingt eingegriffen werden muss, wird der Baumerhalt planungsrechtlich gesichert. Diese Bereiche (Waldstreifen entlang der Münchener Straße und öffentliche Grünfläche mit Erhalt der drei bestehenden Eichen) werden folgerichtig zum Schutz des Menschen eingezäunt und dürfen nicht betreten werden.

Einzelhandel - Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“

Die gesamte städtebauliche Entwicklung am ehemaligen Südbahnhof wurde durch Einzelhandelsgutachten, die den jeweiligen Planungszielen entsprechend fortgeschrieben wurden, begleitet. 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. Mit der – als Reaktion auf die Gründung der künftigen UTN - in 2018 beschlossenen Änderung der Planungsziele für Modul II von Gewerbe zu Wohnen wurde diese Analyse im Jahr 2019 aktualisiert und im Hinblick auf die Entwicklung des Moduls II vertieft.
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. Auf Grund des zusätzlichen Kaufkraftvolumens empfahl dieses die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandels mit Nahversorgungs- und ergänzenden Sortimenten. Dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgend wurde dieses vis-à-vis dem Nahversorger in Modul I bzw. im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle und am Eingang des hochverdichteten Wohnquartiers im Bebauungsplan Nr. 4652 festgesetzt. Aus gutachterlicher Sicht wurde somit erreicht, dass mit der Ansiedlung der empfohlenen Nahversorgungsanbieter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sein werden.

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.

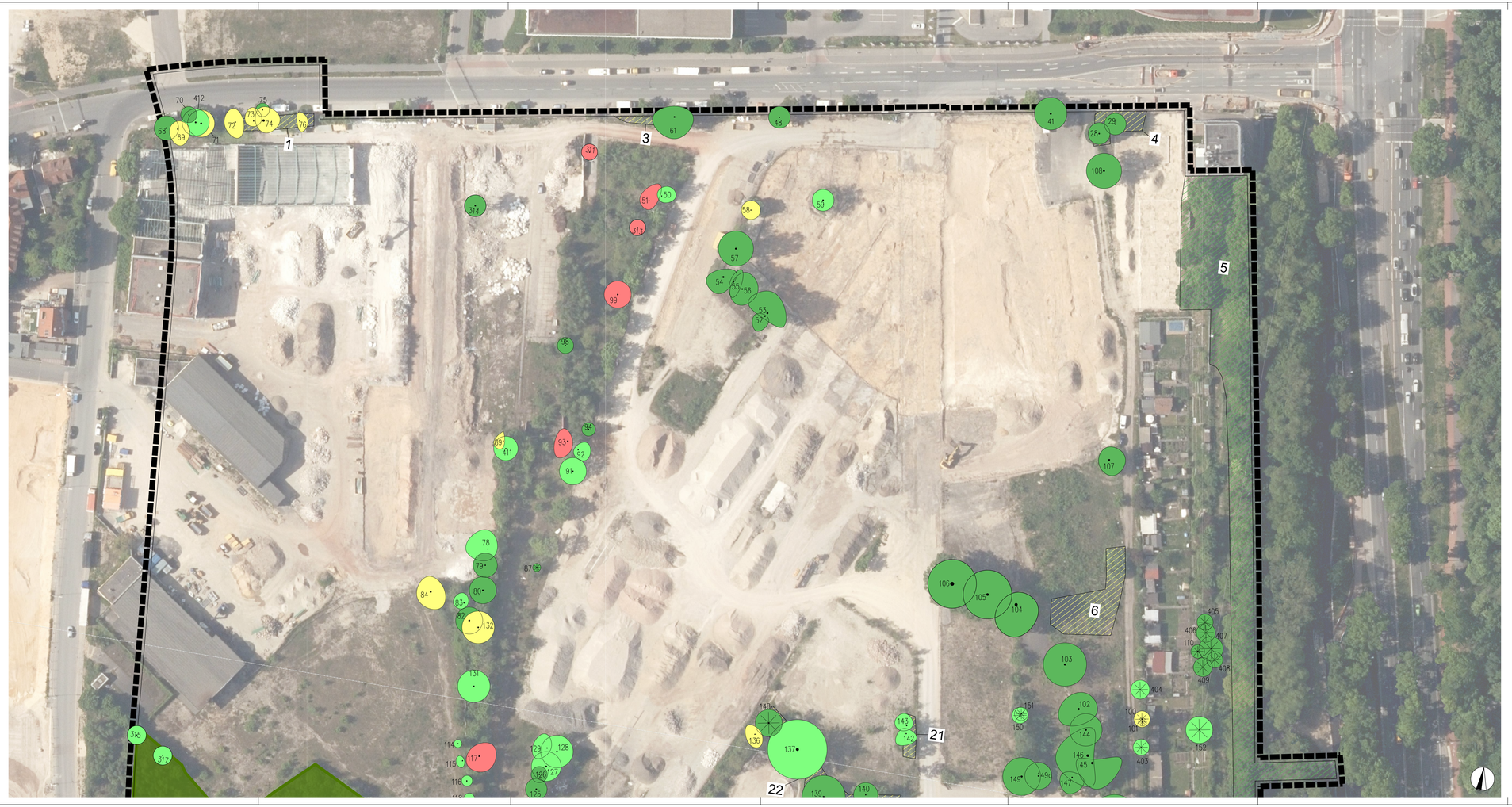
Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Sicherung und Herstellung externer Ausgleichsflächen für den Verlust von ca. 3.700 m² Sandmagerrasen (nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG geschützt, vgl. Kap. I.5.16) sowie einer Waldfläche im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) von ca. 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 10.06.2025
Stadtplanungsamt

gez. i.V. Leibl

Leitung Stadtplanungsamt



Einzelbäume

- Laubbäume mit lfd. Nr.
- Nadelbäume mit lfd. Nr.
- Kategorie 1 - Besonders erhaltenswert
- Kategorie 2 - Erhaltenswert
- Kategorie 3 - Bedingt erhaltenswert
- Kategorie 0 - Totbaum

Flächige Gehölzbestände

- Gehölzflächen mit lfd. Nr.
- Kategorie 1 - Besonders erhaltenswert
- Kategorie 2 - Erhaltenswert
- Kategorie 3 - Bedingt erhaltenswert

Nachrichtlich

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4652
- Wald i.S. des Waldgesetzes

Kategorisierung Erhaltenswürdigkeit

Kategorie 1 - Besonders erhaltenswert:
Heimische standorttypische Arten mittleren oder hohen Alters und guter Vitalität sowie Habitatbäume

Kategorie 2 - Erhaltenswert:
Pioniergehölze/ nicht heimische Arten hohen Alters und guter Ausprägung sowie jüngere, wenige vitale heimische Arten

Kategorie 3 - Bedingt erhaltenswert:
Pioniergehölze oder nicht heimische Arten jüngeren Alters und Bäume von geringer Vitalität

Kategorie 0 - Totbaum

Kategorisierung Vitalität

Kategorie 1 - Hohe Vitalität: Gesund bis leicht geschädigt

Kategorie 2 - Eingeschränkte Vitalität: Mittlere Schädigung

Kategorie 3 - Geringe Vitalität: Starke Schädigung

Kategorie 0 - Totbaum

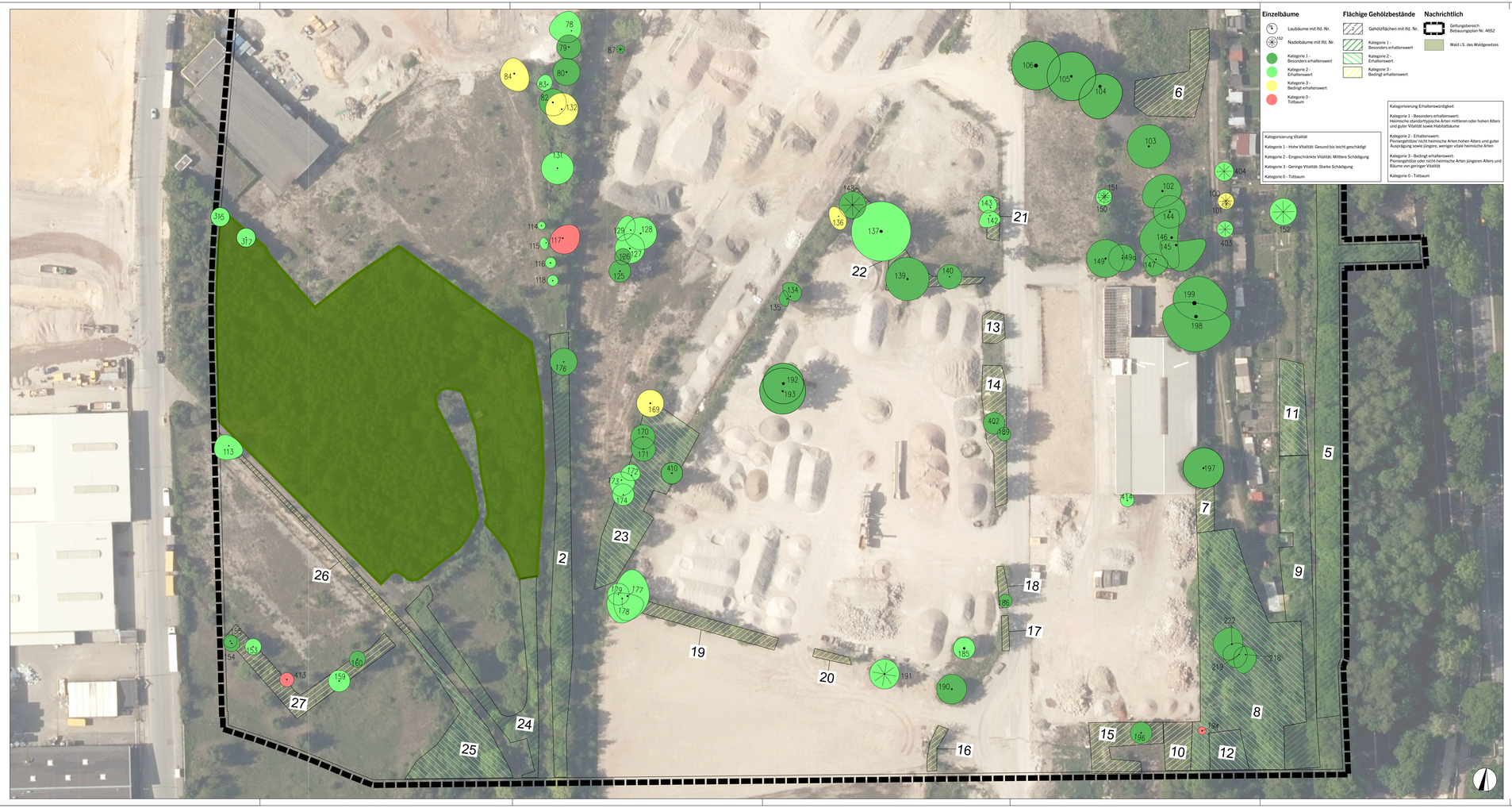
Einzelbäume

Nr.	Erhaltens-würdigkeit	Stammumfänge [m]			Kronen-durchm. [m]	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	Vitalität
28	1	1,35			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
29	1	1,10			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
30 - 41					Baum in Gehölzfläche integriert			
49	1	0,88			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
50	2	0,81			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
51	0	0,82			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	tot
52	1	1,29			7	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
53	1	1,85			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
54	1	1,01	1,6		12	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
55	1	0,92			11	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
56	1	1,24			12	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
57	1	1,43	1,1		13	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
58	3	0,81			7	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	3
59	2	1,23			8	Sal-Weide	*Salix caprea*	2
61	1	1,20			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
66	1	1,34			9	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
69	3	1,44			8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
70	1	0,69			7	Rot-Eiche	*Quercus rubra*	2
71	3	1,49			10	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
72	3	1,30			8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
73	3	0,93			6	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
74	3	2,50			9	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
75	1	0,69			5	Rot-Eiche	*Quercus rubra*	1
76	3	0,85			6	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	3
78	2	0,90			12	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
79	1	1,10			9	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
80	1	1,37			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
82	1	1,50	0,81		10	Birne	*Pyrus spec.*	2
83	2	0,88			6	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	2
84	3	1,03	0,83	1,03	13	Sal-Weide	*Salix caprea*	2
87	1	0,89			3	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
89	3	0,94			10	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	2
91	2	0,99			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
92	2	0,80			9	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
93	0	1,38			11	Hänge-Birke	*Betula pendula*	tot
94	1	0,84			8	Winter-Linde	*Tilia cordata*	2
98	1	0,82			6	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	1
99	0	1,39			10	Hänge-Birke	*Betula pendula*	tot
103	1	1,94			16	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
104	1	2,38	2,10		14	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
105	1	2,64			18	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
106	1	4,20			18	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
107	1	1,03	0,89	0,99	10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
108	1	1,19	1,55		13	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
110	1	1,29			5	Gemeine Fichte	*Picea abies*	1
131	2	1,10			12	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
132	3	1,36			12	Ulme	*Ulmus spec.*	3
231 - 272					Baum in Gehölzfläche integriert			
311	0	1,45			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	tot
313	0	0,96			8	Steinobst	*Prunus spec*	tot
314	1	1,04			6	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
405	1	1,56			6	Tanne	*Abies spec.*	1
406	1	1,10			7	Tanne	*Abies spec.*	1
407	1	1,34			9	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
408	1	1,04			6	Tanne	*Abies spec.*	1
409	1	1,03			7	Tanne	*Abies spec.*	1
411	2	1,38	0,63		9	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
412	2	1,30			10	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	3

Gehölzflächen

Nr.	Typ	Arten (besonders prägende gekennzeichnet)	Höhe [m]	Erhaltenswürdigkeit
1	Gehölzstreifen	*Prunus spec, Crataegus, Robinia pseudoacacia, Acer platanoides*	3 bis 6	3
3	Gehölzfläche	*Quercus robur, Robinia pseudoacacia, Ligustrum vulgare*	4 bis 8	3
4	Gehölzfläche	*Acer*, Quercus robur, Robinia pseudoacacia*	4 bis 6	3
5	Gehölzfläche	*Acer platanoides*, Quercus robur, Robinia pseudoacacia*	15 bis 20	1
6	Jungaufwuchs	*Robinia pseudoacacia*, Salix caprea, Populus alba*	1 bis 4	3
21	Gehölzfläche	*Quercus*, Betula pendula*, Ulmus, Cornus, Pinus*	8 bis 10	3


ÜBERSICHTSPLAN
o.M.
Stadt
Ingolstadt
Zentrum
Nordost
Nordwest
Südost
Südwest
Donau
Audi
Schloss
Bellevue
Park
Lenbach-Park
Schloss-Park
Kanal
Donau-Park
Kanal-Park
Schutter
Schutter-Park
Jahn-Park
Auwald
Auwald-Park
Auwald-Park
Auwald-Park



Einzelbäume

Nr.	Erhaltenswürdigkeit	Stammumfänge [m]			Kronendurchm. [m]	deutsche Bezeichnung	botanische Bezeichnung	Vitalität
100	3	0,91			6	Gemeine Fichte	*Picea abies*	3
101	3	0,85			5	Gemeine Fichte	*Picea abies*	2
102	1	0,83	2,10		15	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
113	2	1,16			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	3
114	2	0,79			4	Säulen-Eiche	*Quercus robur 'Fastigata'*	3
115	2	0,73			3	Säulen-Eiche	*Quercus robur 'Fastigata'*	3
116	2	0,76			4	Säulen-Eiche	*Quercus robur 'Fastigata'*	3
117	0	1,42			10	Steinobst	*Prunus spec.*	tot
118	2	1,04			4	Säulen-Eiche	*Quercus robur 'Fastigata'*	2
119 - 124	Baum in Gehölzfläche integriert							
125	1	1,29			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
126	1	0,80			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
127	2	1,23	0,82		11	Sal-Weide	*Salix caprea*	2
128	2	0,82	0,74	1,00	12	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
129	2	1,05			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
134	1	1,13			7	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
135	1	0,98			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
136	3	0,86			8	Hänge-Birke	*Betula pendula*	3
137	2	3,15			22	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
139	1	1,00	1,80		16	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
140	1	0,99			9	Steinobst	*Prunus spec.*	2
141	Baum in Gehölzfläche integriert							
142	2	0,87			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
143	2	1,10			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
144	1	1,80			12	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
145	1	1,30	2,10		15	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
146	1	1,20	1,40	1,55	21	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
147	1	1,12			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
148	1	1,06			10	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	2
149	1	2,00			14	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
149a	1	1,20			13	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
150	2	0,97			10	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
151	2	0,87			5	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
152	2	2,19			10	Gemeine Fichte	*Picea abies*	2
153	2	0,95			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	2
154	1	1,04			6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
155	2	0,69			5	Hänge-Birke	*Betula pendula*	3
157 - 158	Baum in Gehölzfläche integriert							
159	2	0,81	0,89		8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	1
160	1	0,77	0,73		6	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
161 - 162	Baum in Gehölzfläche integriert							
164 - 168	Baum in Gehölzfläche integriert							
169	3	1,60			10	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	2
170	1	0,99			9	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
171	1	0,91			9	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
172	2	0,91			8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	2
173	2	1,03			10	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	2
174	2	0,97			8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	2
175	Baum in Gehölzfläche integriert							
176	1	0,94			10	Zitter-Pappel	*Populus tremula*	1
177	2	0,95	1,12	0,87	12	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	1
178	2	0,91	1,03		10	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	1
179	2	0,95			8	Gewöhnliche Robinie	*Robinia pseudoacacia*	1
180 - 184	Baum in Gehölzfläche integriert							
185	2	2,54			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
186	1	0,83	0,44		5	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
187 - 188	Baum in Gehölzfläche integriert							
189	1	0,98	0,72		5	Silber-Pappel	*Populus alba*	1
190	1	1,72			11	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
191	2	1,52			11	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
192	1	2,20	1,92		15	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
193	1	2,04			17	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	1
194	0	1,50			3	Hänge-Birke	*Betula pendula*	tot
195	Baum in Gehölzfläche integriert							
196	1	1,16	0,77		8	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	1
197	1	1,90			15	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
198	1	3,59			16	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
199	1	4,50			14	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
200 - 217	Baum in Gehölzfläche integriert							
218	1	1,05			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
219	1	1,06			8	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
220 - 221	Baum in Gehölzfläche integriert							
222	1	1,56			10	Stiel-Eiche	*Quercus robur*	2
223 - 272	Baum in Gehölzfläche integriert							
273 - 314	Baum in Gehölzfläche integriert							
315	2	0,92			6	Winter-Linde	*Tilia cordata*	2
317	2	0,94			8	Winter-Linde	*Tilia cordata*	2
402	1	0,85			8	Silber-Pappel	*Populus alba*	1

Nr.	Erhaltenswürdigkeit	Stammumfänge [m]			Kronendurchm. [m]	deutsche Bezeichnung	botanische Bezeichnung	Vitalität
403	2	0,83			6	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
404	2	0,86			7	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*	1
410	1	1,32			12	Hänge-Birke	*Betula pendula*	1
413	0	-			-	Weide	*Salix spec.*	tot
414	2	0,74			5	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	1

Gehölzflächen

Nr.	Typ	Arten (besonders prägende gekennzeichnet)	Höhe [m]	Erhaltens-würdigkeit
2	Gehölzfläche	*Robinia pseudoacacia*, Quercus, Acer platanoides, Betula pendula, Prnus, Salix caprea, Cornus*	3 bis 15	1
7	Gebüsch	*Rubus*, Rosa, Ligustrum vulgare, Salix alba, Quercus*	4 bis 8	3
8	Gehölzfläche	*Acer platanoides*, Syringa, Populus, Betula pedula, Salix caprea, Cornus, Robinia pseudoacacia, Acer campestre, Prnus, Quercus, Corylus, Rubus, Prunus, Juglans Regia, Crataegus, Ulmus*	12 bis 15	2
9	Gehölzfläche	*Obstbäume* (Malus, Prunus domestica, Prunus avium, Pyrus communis), Sorbaria sorbifolia, Abies, Castanea sativa,*	8 bis 12	1
10	Gehölzfläche	*Robinia pseudoacacia*, Acer platanoides, Rosa*	8 bis 12	3
11	junger Gehölzaufwuchs	*Quercus robur, Quercus rubra, Cornus, Prunus spec*	0 bis 5	2
12	Gehölzfläche	*Betula pendula*, Robinia pseudoacacia, Cornus*	8 bis 10	2
13	Gehölzstreifen	*Salix caprea, Betula pendula*	9 bis 13	3
14	Gehölze	*Sal-Weide, Birke, Zitter-Pappel, Silber-Pappel*	3 bis 7	3
15	Gehölzfläche	*Acer platanoides, Populus tremula*, Robinia pseudoacacia, Rosa, Cornus*	3 bis 14	3
16	Baumreihe	*Populus tremula*, Robinia pseudoacacia, Acer platanoides, Rosa, Prunus spec.*	4 bis 7	3
17	Baumreihe	*Salix caprea*, Clematis*	6 bis 8	3
18	Baumreihe	*Betula pendula*, Salix caprea, Rosa*	8 bis 12	3
19	Gehölzstreifen	*Robinia pseudoacacia*, Populus tremula, Betula pendula, Salix caprea Cornus*	5 bis 10	3
20	kleine Gehölzfläche	*Robinia pseudoacacia, Acer platanoides, Rosa, Alantbus altissima*	5 bis 7	3
22	Gehölzstreifen	*Quercus, Cornus*, Prunus spec., Rosa, Betula pendula*	3 bis 5	3
23	Gehölzstreifen	*Robinia pseudoacacia*, Betula pendula, Prunus, Cornus, Rosa, Quercus*	5 bis 15	2
24	Gehölzfläche	*Acer platanoides, Betula pendula*, Salix caprea, Prnus, Cornus*	4 bis 8	1
25	Gehölzfläche	*Betula pendula*, Populus, Pinus*	8 bis 12	2
26	Gehölzstreifen	*Prnus*, Rosa, Quercus robur*	4 bis 8	3
27	Gehölzfläche	*Betula pendula*, Populus, Acer, Prunus, Salix caprea, Prnus, Corylus arborescens*	6 bis 8	3


ÜBERSICHTSPLAN
o.M.
Jerusalemer
Ingolstädter
Ingolstädter Straße
Lichtenhofer Hauptgraben
Lichtenhofer Hauptgraben
Lichtenhofer Hauptgraben

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.

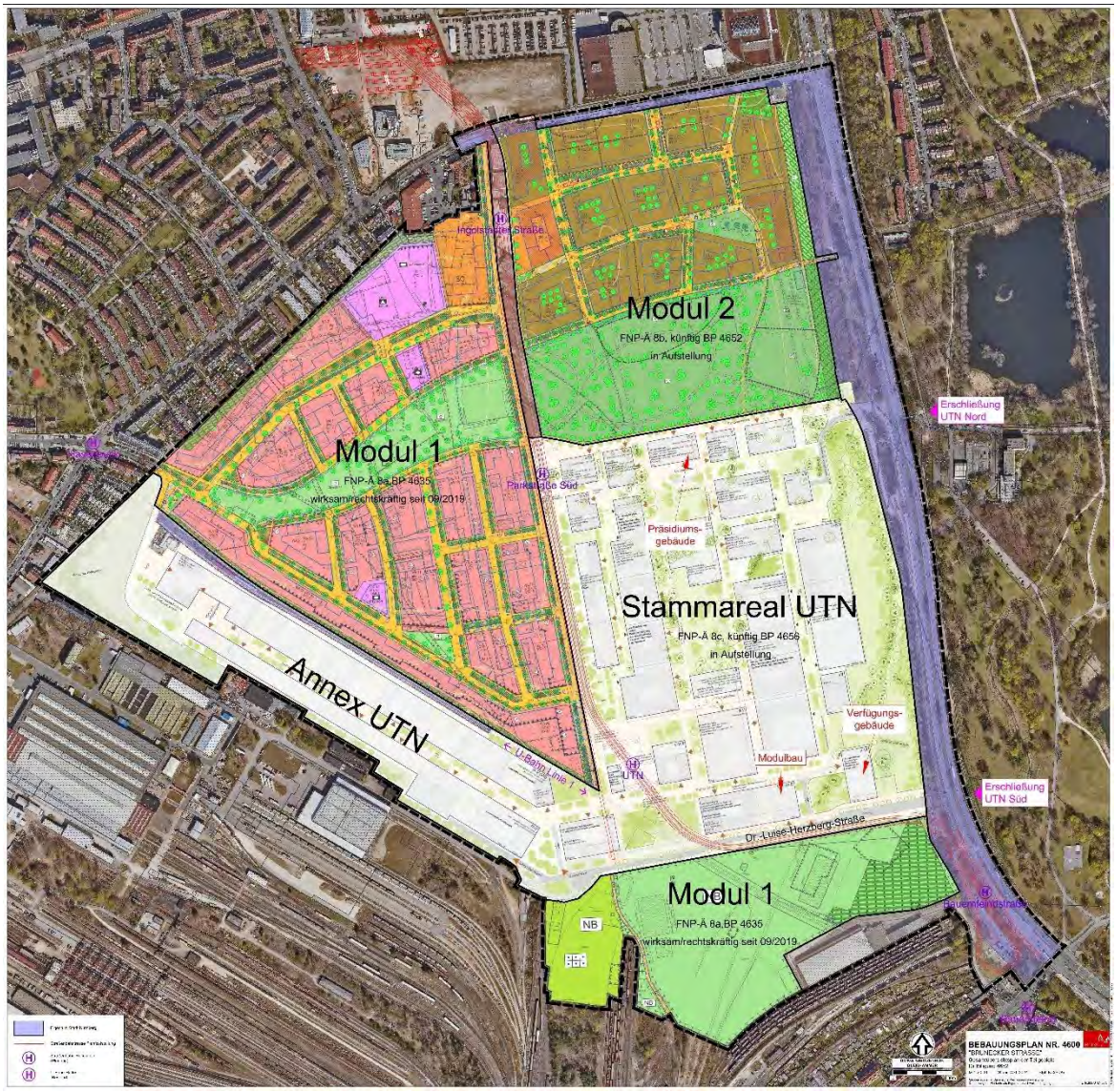


Abb. 1: Rahmenplan (Stand: Oktober 2024) mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4652

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.

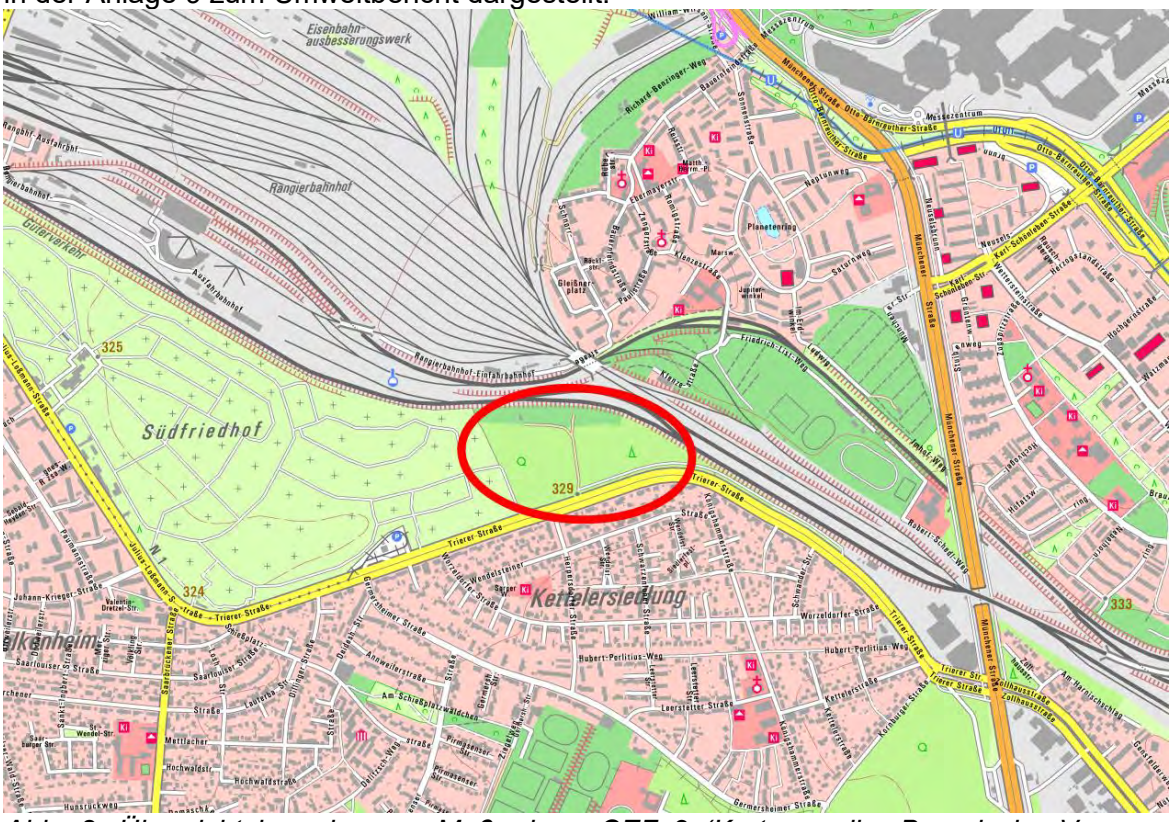


Abb. 8: Übersichtslageplan zur Maßnahme CEF 2 (Kartenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

CEF 3:
Mit dem bereits erfolgten Abbruch der Gebäude im Umgriff des ehemaligen Südbahnhofs wurden potenzielle bzw. in zwei Fällen nachgewiesene Winterquartiere von Fledermäusen beseitigt. Ein nachgewiesenes Winterquartier befand sich innerhalb des Moduls I (BP Nr. 4635), das andere im Modul II (BP Nr. 4652). Zum Ausgleich dieses Verlusts wurden als Maßnahme CEF 3 zwei künstliche Winterquartiere in Holzbauweise errichtet. Beide befinden sich derzeit im Modul II in Nähe der zu erhaltenden Alteichengruppe.
Langfristig wird der Verlust von Winterquartieren durch gebäudeintegrierte Fledermauskästen im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Modul I (rechtsverbindlicher BP Nr. 4635) ausgeglichen, vgl. Vermeidungsmaßnahme V19 der saP des BP Nr. 4635.

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 zu erhalten und im Winter mittels Stromversorgung frostfrei zu halten. Sollte der Standort der beiden künstlichen Winterquartiere im Zuge der weiteren Baufeldfreimachung nicht aufrechterhalten werden können, ehe gebäudeintegrierte Winterquartiere in Modul I bereitstehen, wäre ein Umsetzen der künstlichen Winterquartiere am östlichen Rand des Moduls II entlang der Gehölzbestände möglich.

Am ehemaligen Südbahnhof befand sich nach Einschätzung des Bay. Landesamts für Umwelt die größte Zauneidechsenpopulation Nordbayerns. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden Lebensstätten der Art großflächig überbaut.

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.

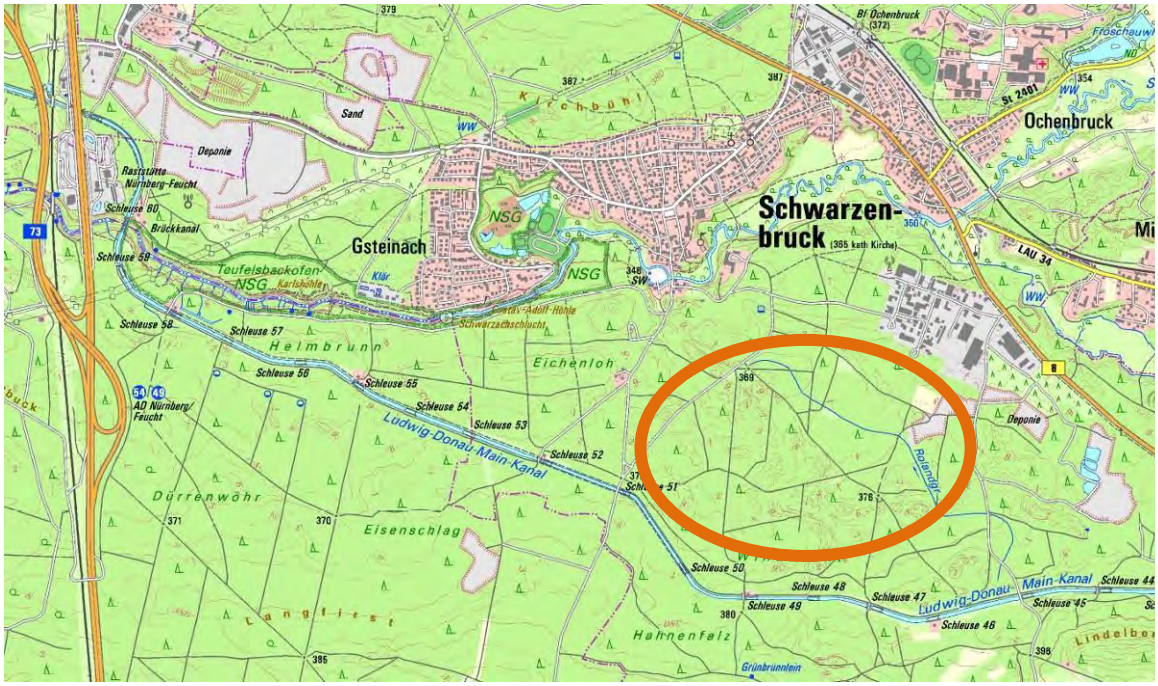


Abb. 7: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 (Quelle: Bayernatlas der Bay. Vermessungsverwaltung)

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.

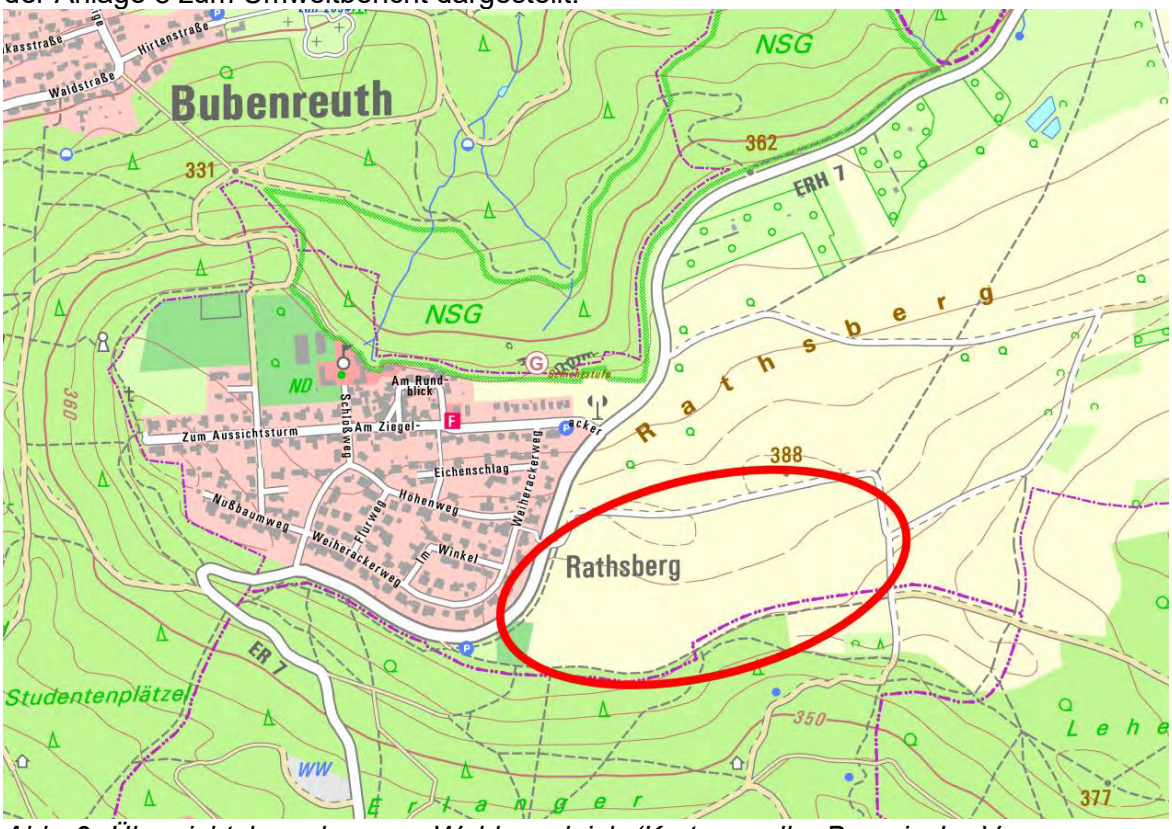


Abb. 9: Übersichtslageplan zum Waldausgleich (Kartenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

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

<u>Bearbeitung der Themen Pflanzen, Tiere, Landschaft sowie zum Thema Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz durch:</u>
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.

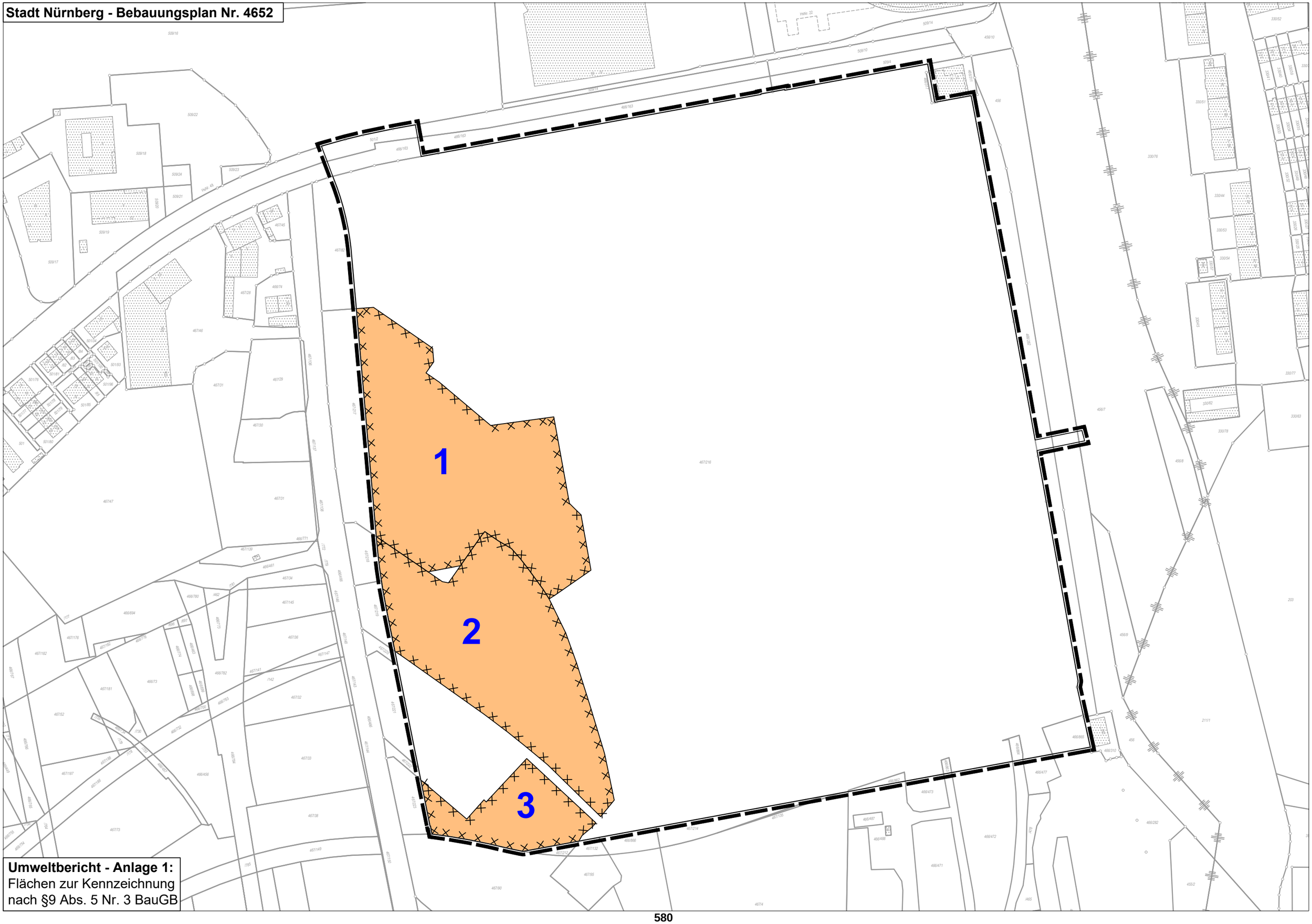
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von 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

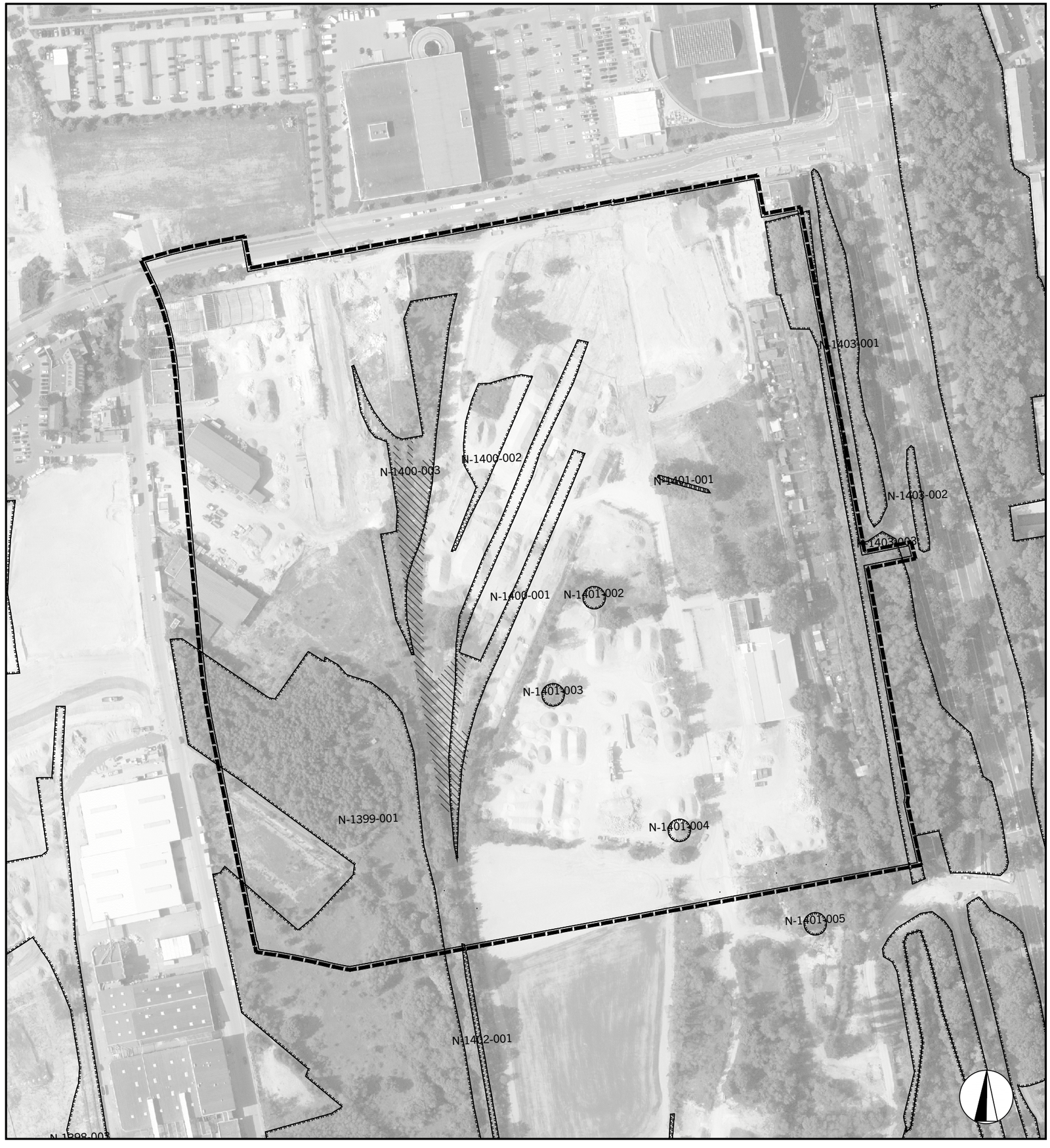
Umweltbericht - Anlage 4

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

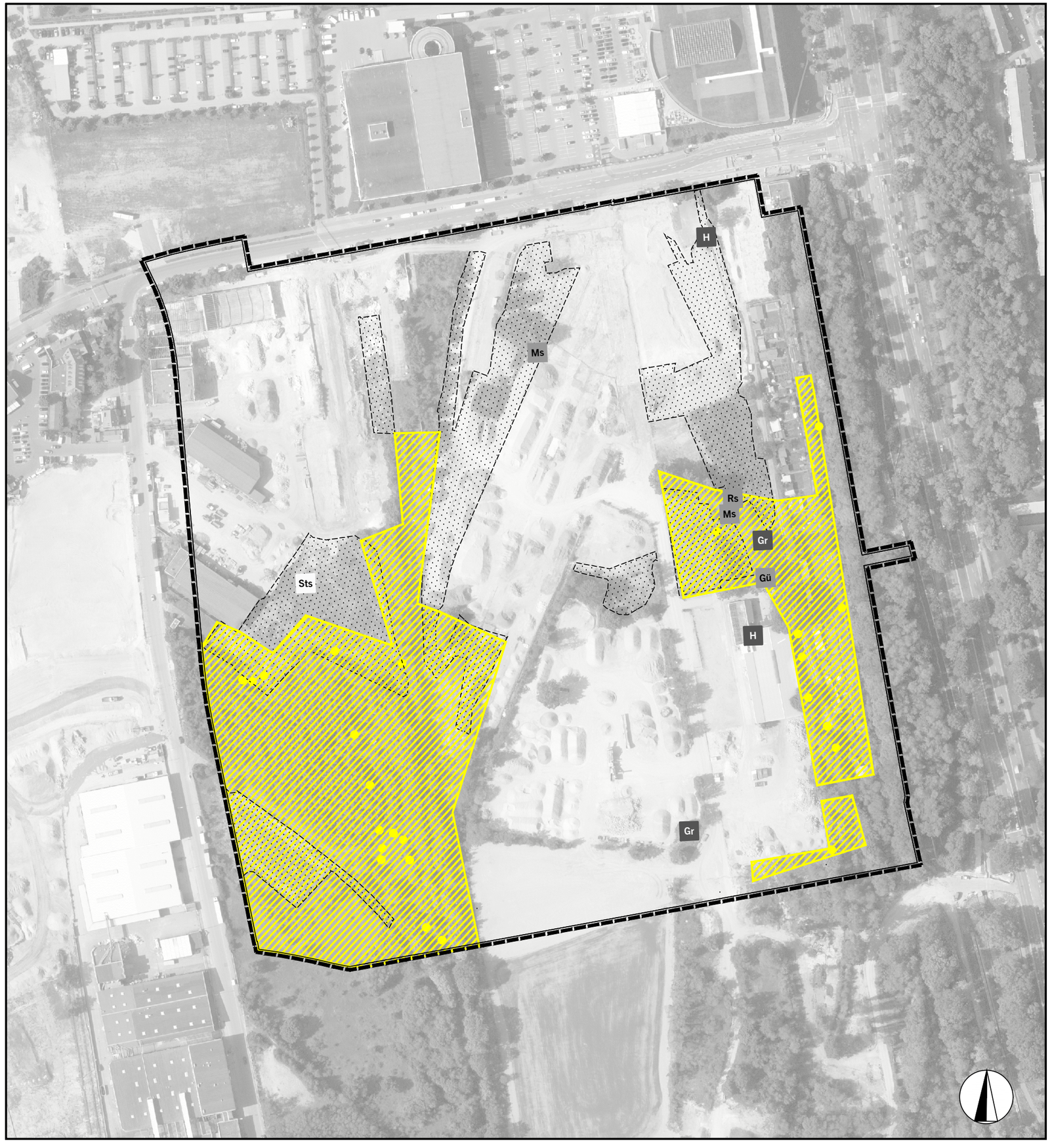
T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	30.09.2024
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH/JA

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

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)

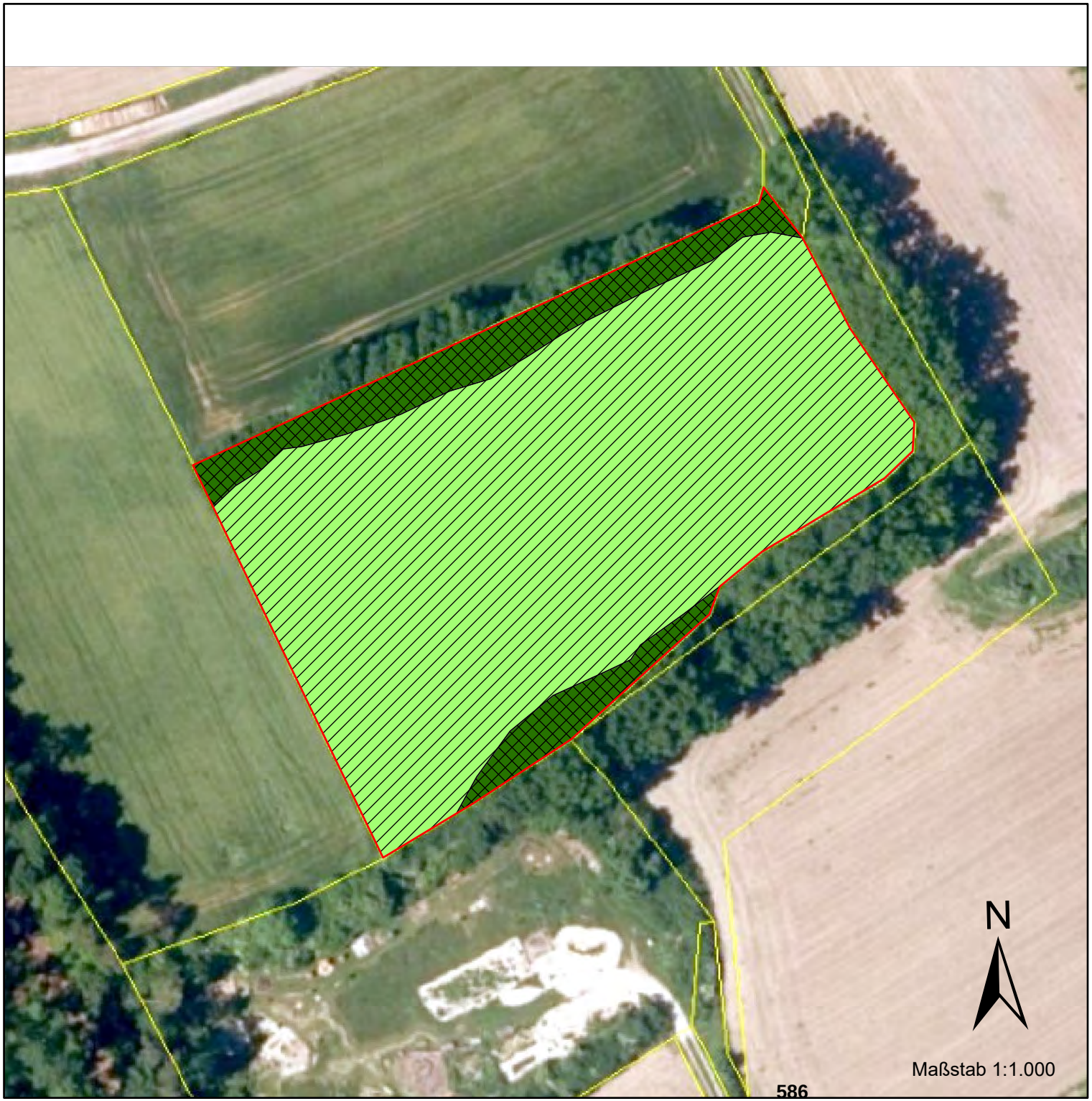
Geltungsbereich Bebauungsplan 4652

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



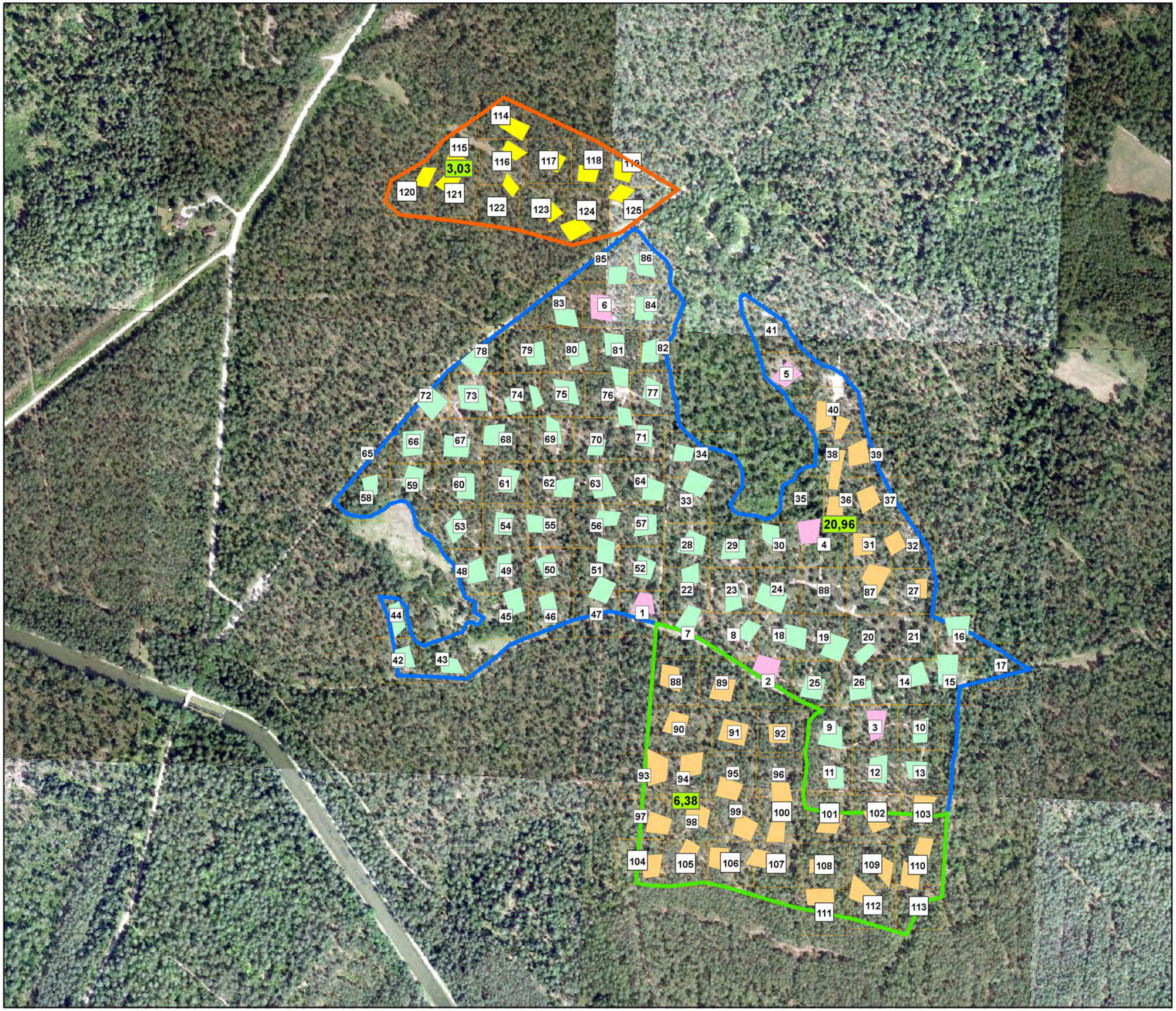
Bebauungsplan Nr. 4652
"Ingolstädter Straße"

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/023/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg"
für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.05.2025
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.06.2025

Anlagen:
Antrag_Baumerhalt_UTN_CSU_26.05.2025
Antrag_Baumbestand_Lichtenreuth_Grüne_06.06.2025
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4656 werden Flächen der insgesamt ca. 90 ha großen Konversionsfläche überplant und der angestrebten Nutzung als Universität mit ergänzenden Einrichtungen zugeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 37 ha. Die universitären und sonstigen Einrichtungen entstehen innerhalb der als Sondergebiet "Hochschule" festgesetzten Flächen in einem Umfang von ca. 27 ha. Private sowohl intensiv als auch extensiv genutzte Grün- und Waldflächen entstehen in einem Umfang von ca. 7,3 ha. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Knotenpunkte an der Münchener Straße. Hierüber werden die als Gemeinschaftsanlage herzustellenden Parkhäuser angebunden. Der Binnenbereich der UTN wird als autoarmer Campus mit „shared space“-Flächen entwickelt, welche auch der Öffentlichkeit als Geh- und Radwegeflächen zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk liegt auf den räumlichen Schnittstellen der UTN mit dem umgebenden Stadtraum und deren teilweise synergetische Nutzung (z.B. durch Schaffung kurzer Verbindungen und gemeinsame Nutzung der Wegeflächen zur Reduktion der Versiegelung).

Die Veröffentlichung wurde vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern ein. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage. Der Erhalt weiter Teile des relevanten Baumbestandes war Planungsziel und ist planungsrechtlich möglich.

Über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen soll beschlossen werden. Zudem soll der Erlass der Satzung beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan bekanntgemacht und tritt 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft, gemäß den Darstellungen in der Entscheidungsvorlage, die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ vom 25.02.2025. Sie erfordern keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ vom 25.02.2025 unter Hinweis auf die Begründung vom 10.06.2025 und dem Umweltbericht vom 25.02.2025.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

26.05.2025
Antragsteller: Dr. Heimbucher, Dr. Körner

Nachhaltigkeitskonzept der UTN – Baumerhalt prüfen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem Bau der neuen Technischen Universität in Lichtenreuth werden auf dem ehemaligen Bahnareal aktuell die Weichen für die Zukunft gestellt.

Beim Campuskonzept soll ein besonderer Schwerpunkt auf innovative Klimaschutzkonzepte gelegt werden. Umso erstaunlicher ist es daher, dass neben der erforderlichen Rodung von Waldflächen auch einige über 100 Jahre alte Eichen gefällt werden sollen. Als Grund werden erforderliche Kampfmitteluntersuchungen und die Kostenoptimierung der Baumaßnahmen durch eine geringere Geschossigkeit angeführt.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung tritt mit den zuständigen Stellen des Freistaats in Bayern in Kontakt und fordert den Freistaat Bayern auf, folgende Aspekte nochmals kritisch zu prüfen, über die Ergebnisse zu berichten und ggf. Modifizierungen an den bestehenden Planungen durchzuführen, mit dem Ziel, den alten Eichenbestand zu erhalten:

- Ist es technisch möglich, die Eichen zu erhalten und trotzdem wie auf den städtischen Flächen im Lichtenreuther Park hinreichende Sicherheit auf dem Campusgelände zu gewährleisten?
- Wurden die Kosten für die notwendige Ersatzpflanzung von ca. 400 jungen Eichen zur Kompensation der Klimawirkung der 100-jährigen Eichen und der Bereitstellung der dafür notwendigen Flächen den angestrebten Einsparungen bei den Baukosten durch eine geringere Geschossigkeit der Gebäude gegenübergestellt?
- Entspricht die geplante Fällung des alten Baumbestands den Zielsetzungen des innovativen Klimaschutzkonzepts, das im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der UTN umgesetzt werden soll?

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Ö 11

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, 6. Juni 2025

Bau UTN in Lichtenreuth: Schutz und Erhalt des wertvollen Baumbestands

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der neue Campus der Technischen Universität in Lichtenreuth steht bereits jetzt für Fortschritt und Innovation - unter anderem auch hinsichtlich seines innovativen Klimaschutzkonzeptes. Deshalb irritiert es umso mehr, dass für den Bau der UTN – neben den zwei Hektar Wald - nun auch zwölf über 100 Jahre alte Eichen gefällt werden müssen. Grund hierfür sind Kampfmittel im Boden, die aus Sicherheitsgründen vor Baubeginn entfernt werden müssen. *Laut Entscheidungsvorlage wurden Varianten untersucht, die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten.* Dabei sei aber festgestellt worden, *dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht*. Zudem wird in der Vorlage darauf verwiesen, dass *das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch (wäre)*. Selbstverständlich hat der Schutz des Menschen absoluten Vorrang, jedoch wäre eine erneute Prüfung zum Schutz der Eichen von großer Bedeutung.

Denn da es wohl keine Möglichkeit gibt, die Eichen zu erhalten, sind als Kompensation dieser Ersatzpflanzungen von rund 400 jungen Eichen geplant. Diese kommt jedoch erst in 100 Jahren zum Tragen – sofern die Pflanzungen erfolgreich sind. Vor dem Hintergrund der Klimakrise sollten jedoch Anpassung und Erhalt im Fokus stehen und nicht die Kompensation.

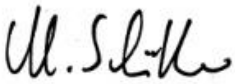
Die UTN ist Vorzeigeprojekt des Freistaats Bayern, weshalb er auch eine Vorreiterrolle hinsichtlich Klimaschutz/-anpassung und Ressourcenschutz einnehmen sollte.

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

Die Verwaltung

- berichtet über die Möglichkeit, die bestehenden Planungen so anzupassen, um den Erhalt der Eichen und zugleich die Sicherheit hinreichend gewährleisten zu können,
- legt etwaige – bereits angepasste – Pläne vor und berichtet darüber, welche Alternativpläne bereits in Diskussion waren, welche davon möglich wären und welche bereits verworfen wurden,
- fordert den Freistaat Bayern um Anpassung der Pläne auf,
- berichtet darüber, mit welchem finanziellen Mehraufwand der Erhalt der Bäume einhergehen würde und stellt hier die Mehrkosten bezüglich Änderungen der Planungen (bspw. veränderte Brandschutzauflagen, zusätzliches Stockwerk etc.) und Ersatzpflanzungen sowie deren Pflege über einen Zeitraum von 20 Jahren und eventuell weiteren Nachpflanzungen aufgrund von Hitzeschäden, Schädlingsbefall etc. gegenüber,
- berichtet darüber, inwieweit die Nachhaltigkeitsstrategie der UTN mit den geplanten Baumfällungen konform läuft.

Mit freundlichen Grüßen



Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4656 "Technische Universität Nürnberg"
für die Gebiete westlich der Münchner Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Freistaat Bayern errichtet auf Grundlage der entsprechenden Beschlüsse der Staatsregierung aus dem Jahr 2017 eine neue Technische Universität innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Südbahnhofs in Nürnberg. Der Freistaat erwarb zu diesem Zweck in 2018 die ca. 37 ha große Fläche östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1.

Ergebnisse der Beteiligungen und Berücksichtigung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 23.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024 durchgeführt. Zudem wurden, wie nach dem BauGB vorgeschrieben, die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Internet informiert. Diese Veröffentlichung sowie die parallele öffentliche Auslegung fand vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen 11 Stellungnahmen ein, die sich überwiegend mit dem Thema Baumerhalt bzw. dem Flächenverbrauch auseinandersetzen. Eine Stellungnahme ging vom Bund Naturschutz ein. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die mit der Planung ihr Einvernehmen ausdrücken oder untenstehend in der Entscheidungsvorlage behandelt werden. Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden, aufgrund ihrer inhaltlich weitreichenden Überschneidungen, zusammenfassend mit der Stellungnahme des BUND Naturschutz berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich gekürzt wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 (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.

<u>BUND Naturschutz sowie Bürgerinnen und Bürger: Schutz des Waldbestandes; Baumerhalt</u>
Der gewachsene innerstädtische Wald hätte eine immense Bedeutung für das Stadtklima. Zudem würde eine Rodung von ca. 33.000 m^2 Waldfläche mit anschließender Wiederaufforstung von ca. 800 Bäumen nicht annähernd den gleichen Effekt erzielen wie bisher. Vor allem der Alteichenbestand entlang der Bahnstrecke mit seinen hohen und ca. 100-jährigen Bäumen hätte eine enorme ökologische Wertigkeit. Mit dem Beschluss des Naturschutzbeirats (NSB) der Stadt Nürnberg vom 13.05.2025 sei das staatliche Bauamt aufgefordert, den Erhalt der alten Eichen am Bahngleis zu gewährleisten. Damit der vom Gutachter geforderte Mindestabstand der Baumaßnahme eingehalten werden könne, seien die angrenzenden Bauten entsprechend abzurücken und um ein Stockwerk zu ergänzen. Die Aufstockung um ein Stockwerk sei zwar nicht rentabel, da erhöhte Brandschutzmaßnahmen Mehrkosten bedeuten würden. Der ökologische Wert dieser über 100-jährigen Bäume würde aus Sicht des BUND Naturschutz die Mehrkosten rechtfertigen. Alte

Bäume seien Schattenspender und die Neupflanzungen würden dieses Problem bewusst ignorieren. Die Hitzeresilienz müsste die größte Priorität haben. Der Kahlschlag sei unbedingt zu vermeiden.

Eine Differenzierung des Baumbestands vor und nach 1945 sei dringend notwendig, da in Bäumen vor 1945 keine Kampfmittel vorhanden sein können.

Bei einem hohen Baumbestand würde die künftige Universität bei jedem Ausbaustadium eine hohe räumliche Qualität aufweisen. Die Bebauung würde in das Grün hineinwachsen. Mit Gebäudeerhöhungen könnte mehr Abstand von wichtigen Bäumen erreicht werden. Im Südwesten des Moduls I würde jetzt eine Bebauung mit bis zu 35 m Höhe entstehen. Warum sei dies an der Grünen Mitte nicht möglich.

Die Einstufung der Waldflächen sei willkürlich festgelegt, um die Vorgaben nach den Bundesnaturschutzgesetz zu umgehen.

Die unnötige Flächenversiegelung sei zu vermeiden.

Der Stadt Nürnberg würden die Fachkenntnisse beim Thema Bäume fehlen. Vor dem Haus einer Einwenderin wäre ein Hang und lang wachsende Pflanzen abgeschnitten worden. Neupflanzungen würden nicht richtig gepflegt und gegossen werden.

<u>BUND Naturschutz sowie Bürgerinnen und Bürger: Zum Einwand Schutz des Waldbestandes; Baumerhalt</u>
Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe sind aufgrund der erforderlichen Fällungen von altem und wertvollem Baumbestand als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen zu bewerten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (BP) sind auf Grund dessen ca. 800 Bäume als Mindestanzahl zu pflanzen. Zusätzlich ist zum Ausgleich des Verlusts von Wald i.S.d. Waldgesetzes die Durchführung von flächengleichen Ersatzaufforstungen erforderlich. Diese werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen erfolgen. Darüber hinaus werden zwei Waldflächen im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (BP) Nr. 4656 erhalten und planungsrechtlich gesichert. Dadurch werden ca. 1,4 ha des bestehenden Waldes erhalten, während ca. 3,3 ha durch die Entwicklung des Geländes überplant werden. Ein Verlust von etwa 0,2 ha entfällt dabei auf den Neubau der Straßenbahntrasse, für welche ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Durch den Neubau der UTN werden demnach insgesamt 3,13 ha (31.300 m²) Waldfläche verloren gehen. Ein Erhalt weiterer Waldflächen innerhalb des Gebietes ist nicht möglich, aufgrund der durch das Land Bayern postulierten Notwendigkeit flächendeckender Abgrabungen zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit in den Baubereichen.

Wie bereits in den Dokumenten zum Billigungsbeschluss am 03.04.2025 dargelegt wurde, ist hervorzuheben, dass das grundlegende Ziel der Rahmenplanung zum Erhalt der umfangreichen, ortsbildprägenden Altbaumbestände nicht gehalten werden kann. Bei der o.g. Rahmenplanung selbst handelt es sich um eine Überarbeitung des Strukturkonzeptes, welches durch eine mit Vertretern aus Politik, Hochschule und Stadt besetzte Empfehlungskommission ausgewählt wurde.

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4656 wurden umfassende und tiefergehende, gutachterliche Untersuchungen zur Kampfmittelbelastung durchgeführt. Nach Gutachten des Staatsbauamtes ist im Umgriff der UTN mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel von kleineren Munitionsresten und Granaten bis hin zu größeren Sprengbomben zu rechnen. Ein baubedingter Eingriff bzw. eine Überbauung von ggf. kampfmittelbelasteten Flächen sei zu vermeiden und eine Einschränkung der Arbeitssicherheit während der Bauphase auszuschließen. Es wurde daher vom zuständigen Fachplaner des staatlichen Bauamtes empfohlen, eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit des Geländes zu erzielen.

Da die Bäume von Anfang an im Verfahren einen hohen Stellenwert hatten, wurde auch auf Druck der Stadt Nürnberg durch das Land Bayern eine zweite gutachterliche Bewertung eingeholt. Die o.g. Einschätzung wurde durch die zweite gutachterliche Bewertung leider bestätigt.

Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht des Baugrundes ist keines der zur Verfügung stehenden und im Hinblick auf seine Anwendbarkeit im vorliegenden Einzelfall untersuchten Sondier- und Räumverfahren geeignet, um eine Freimessung des Geländes zu gewährleisten. Vor Entscheidung für die Vorgehensweise mit der daraus resultierenden Fällung des erhaltenswerten Baumbestandes wurden durch das Staatbaumt bzw. seine Gutachter Varianten untersucht, die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht.

Beim Land Bayern wurde die Entscheidung getroffen, dass in den unmittelbar für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Baufeldern und Baulogistikflächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung in diesem Fall höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch. Der von diesem Umgriff betroffene Baumbestand muss daher gerodet werden, um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu erzielen.

Ausgenommen hiervon sind Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand, für die kein baubedingter Handlungsbedarf besteht und die dementsprechend im BP Nr. 4656 als zu erhaltende Grün- und Waldflächen festgesetzt werden. Dort wo ein Baumerhalt möglich ist, wird dieser somit planungsrechtlich umgesetzt.

Das erklärte Ziel der Bauleitplanung ist es, langfristig die ortsbildprägenden Landschaftselemente durch die auf diese Bereiche konzentrierte Anlage von baumüberstandenen Grünflächen sowie durch umfangreiche Baumneupflanzungen neu auf den dann unbelasteten Flächen zu entwickeln. Der BP Nr. 4656 enthält daher entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen, nach denen ca. 776 Bäume als Mindestzahl zu pflanzen sind, wovon ca. 125 Bäume auf die aus den o.g. landschaftsplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen entfallen. Circa 651 Bäume als Mindestzahl sind verpflichtend innerhalb der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen zu pflanzen. Diese Anzahl wird in der Planzeichnung hinsichtlich ihrer Lage hinweislich dargestellt, die Anzahl ist verbindlich festgelegt. Dem Vorhabenträger sind die beträchtlichen Kosten u.a. für die unvermeidbare Kampfmittelräumung und daraus resultierenden Maßnahmen bewusst.

Der rechtlichen Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurde bei der Planung nachgekommen. Diese Ergebnisse sind in den ausgelegten Planungsunterlagen sowie der Begründung dokumentiert. Für die erwähnte Sitzung des Naturschutzbeirats vom 13.05.2025 liegt kein Protokoll vor, da thematisch keine neuen Punkte aufgenommen wurden. Die Punkte sind in den Sitzungen 166 und 167 protokolliert. Grundsätzlich hat der Naturschutzbeirat einen empfehlenden Charakter. In die Diskussion zu den Punkten wurde die Thematik Kampfmittel eingebracht, der Naturschutzbeirat hat den Baumerhalt aber weiterhin empfohlen.

Im Rahmen der Gewichtung der Schutzgüter wurde die oben beschriebene Abwägung zu Gunsten des Schutzgutes Mensch vorgenommen. Die Planung beinhaltet auch Flächen, in denen ein Baumerhalt auf Grund der wenigen baulichen Eingriffe möglich ist. Hierbei handelt es sich um die umfangsreichen Baumbestände und Grüngürtel entlang der Münchener Straße und die „Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen“ nördlich SO4. Diese konnte gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen als Fläche identifiziert werden, die auch in den kommenden Entwicklungsabschnitten von Bautätigkeiten und Baulogistik freigehalten werden kann. Die o.g. Bäume werden - wenn keine Verdachtsfälle in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind - erhalten.

Dem Hinweis, dass Bäume vor 1945 nicht belastet sind, kann nicht gefolgt werden. Wie zu Recht angemerkt sind die Bäume seit 1945 gewachsen. Der Kronentraufbereich, und somit auch der Wurzelbereich, haben sich in dieser Zeit tlw. um ein Vielfaches vergrößert. Nicht vernachlässigbar ist auch der Aufschlagwinkel, in dem die Bomben auf den Boden trafen. In Verbindung mit unterirdischen Bodenbewegungen, z.B. durch Grundwasserströme, kann die heutige Lage der Kampfmittel wesentlich von den aus Luftbildern rekonstruierbaren Einschlagstellen abweichen. Somit können durchaus auch bereits vor 1945 bestehende Bäume eine Kampfmittelbelastung aufweisen und eine Gefährdung für den Menschen darstellen.

Auf Grund der ausgeführten Notwendigkeit der Baumfällungen ist ein organisches Hineinwachsen der Bebauung in die Bäume nur in Teilen möglich und zwar dort, wo Bäume zum Erhalt festgesetzt sind. Dennoch ist eine schnelle Aufsiedlung mit Herstellung der Freibereiche geplant, um eine hohe räumliche Qualität herzustellen. Auch eine Reduktion der Flächenversiegelung in Verbindung mit der Freihaltung zusammenhängender Bestandsgrünstrukturen durch z.B. eine höhergeschossige Bebauung trägt nicht zur Entlastung bei, da das Argument der Kampfmittelfreiheit zum Schutz der Bevölkerung höher gewichtet wird und innerhalb der Freiflächen auch hier die Sicherheit des Menschen prioritär zu werten wäre. Der Aspekt der Baukörpererhöhung fand bereits in der Prüfung der eingereichten Arbeiten zur o.g. Strukturplanung Beachtung. Hierbei zeigte sich grundsätzlich bei allen Teilnehmern, die in der engeren Auswahl standen, eine ähnliche Verteilung der Flächen und in diesem Zusammenhang der Höhen. Die über die Raumprogramme geforderten und notwendigen Bauflächen sind in der Planung des ausgewählten Siegerentwurfs von Ferdinand Heide Architekten, Frankfurt, mit einem Anteil von 31% als überbaute Flächen nachweisbar. Ausgewählt wurde damit auch derjenige Entwurf, der den höchsten Grünflächenanteil aufwies (49% der Gesamtfläche). Im Zuge des weiteren Planungsfortschritts wurde der Grünflächenanteil zulasten der überbaubaren Grundflächen noch weiter erhöht. Die Geschossigkeit ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen nicht immer frei wählbar und modifizierbar. Der Bau und die Anforderungen einer neuen Universität sind nicht mit den Bauten im Modul I vergleichbar.

Der willkürlichen Einstufung von Waldflächen, um das strikte Entfernen von Gehölzen zwischen März und Oktober zu umgehen, wird widersprochen. Die Grundlage für die Einstufung ist das Waldgesetz. Dieses gibt vor, wann eine Fläche Wald ist. Die Einstufung wurde durch das zuständige Amt für Ernährung für Landwirtschaft und Forsten überprüft.

Die Bäume im Bereich der Universität sind private Baumpflanzungen. Für die Pflege ist der Freistaat Bayern verantwortlich und nicht die Stadt Nürnberg. Nichts desto trotz hat auch die Stadt Nürnberg gut ausgebildetes Personal, um ihre Bäume im Stadtgebiet zu pflegen.

<u>BUND Naturschutz: Schutz der Zauneidechse</u>
Es würde sich um die größte Zauneidechsenpopulation Nordbayerns handeln. Als streng geschützte FFH Art würde der formelle Schutz des europäischen Naturschutzrechts gelten. Des Weiteren sei festgestellt worden, dass die Meldung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung trotz entsprechender Wertigkeit nicht erfolgt sei. Nach Sicht des BUND müsse aber ein entsprechender Schutz nach FFH Richtlinie zwingend gelten.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen seien in keiner Form funktional, um diese Population in ihrer Größe auch genetisch zu erhalten. Dafür wären Ausgleichsflächen in entsprechender Größe, Wertigkeit und im identischen räumlichen Zusammenhang erforderlich.

<u>Zum Einwand BUND Naturschutz: Schutz der Zauneidechse.</u>
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren die untere und höhere Naturschutzbehörde eingebunden und beteiligt. Um ein FFH-Gebiet auszuweisen, müssen entweder natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, gelistet in Anhang I der FFH-Richtlinie, vorkommen oder Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse aus Anhang II. Die Zauneidechse ist keine im Anhang II, sondern im Anhang IV gelistete Art. Ihr Vorkommen ist demzufolge nicht hinreichend für die Ausweisung eines FFH-Gebietes. Laut Art. 20 Abs. 1 Bayerisches

Naturschutzgesetz (BayNatSchG) wählt die Staatsregierung die Natura 2000-Gebiete unter Beteiligung der Betroffenen aus. Die Meldung von FFH-Gebieten liegt in der Zuständigkeit der Länder, vertreten durch die oberste Naturschutzbehörde, nicht der Gemeinden. Die oberste Naturschutzbehörde legt für Natura 2000-Gebiete die Gebietsbegrenzungen und die Erhaltungsziele durch Rechtsverordnung fest. Somit sind weder die Voraussetzungen für die Ausweisung eines FFH-Schutzgebietes erfüllt noch liegt die Zuständigkeit für eine Meldung dieser Schutzgebiete bei der Stadt Nürnberg. Eine Ausweisung als FFH-Gebiet hat sich nicht aufgedrängt.

Die Ausgleichsmaßnahme (FSC) wurde durch Fachgutachter ermittelt und mit den zuständigen Behörden (Untere und Höhere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Seitens der Genehmigungsbehörden bestehen keine Bedenken. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde erteilt. Die Bedenken bzgl. der Ausgleichsmaßnahme werden nicht geteilt.

BUND Naturschutz: Höhere Bebauung für mehr Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Durch eine höhere Bebauung des Universitätsgeländes könnte mehr Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen, wie die Schaffung von Sandmagerrasen, gewonnen werden.

Zum Einwand BUND Naturschutz: Höhere Bebauung für mehr Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Die Planungen der künftigen UTN setzen das aus dem o.g. Raumprogramm resultierende Flächenkonzept um. Das Strukturkonzept wurde von der o.g. Empfehlungskommission ausgewählt und auch im Stadtrat beschlossen. Das Strukturkonzept wurde anschließend zu dem der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Rahmenplanung überarbeitet und in einer gemeinsamen Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses beschlossen. Die Notwendigkeit zur Überarbeitung ergab sich aus dem zu forcierenden Baumerhalt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der erforderliche Ausgleich rechtssicher umgesetzt. Der Ausgleich des Sandmagerrasen findet im Geltungsbereich statt. Ein Ausgleich nach § 1a BauGB war auf Grund der Einstufung nach § 34 BauGB nicht notwendig.

BUND Naturschutz: Keine organische Entwicklung des Quartiers
Durch das Anlegen einer Diagonalachse mit Rad- und Fußweg wäre der Campus organischer entwickelt worden.

Zum Einwand BUND Naturschutz: Keine organische Entwicklung des Quartiers
Die Planung wird von verschiedenen, vorgegebenen Parametern tangiert. Zu diesen gehören unter anderem die Begrenzung der städtebaulichen Ausprägung des Plangebietes an ihren Schnittstellen mit der umgebenden Bebauung der Module I und II sowie der Straßenbahn und dem Baumbestand an der Münchener Straße. Aus diesen und den spezifischen Anforderungen der Fakultäten der künftigen UTN resultiert ein Grundraster, an welches sich die gewählte und beschlossene Rahmenplanung auch in ihrer Wegeführung anlehnt.

BUND Naturschutz: Ablehnung von „exotischen“ und nicht natürlichen vorkommenden Sorten
Exotische Bäume der Gattungen Paulownia, Robinia und Catalpa, die bei uns nicht natürlich vorkommen, seien abzulehnen ebenso wie Sorten (Columnare, Emerald usw.). Für Betula Pendula, Ulmus laevis und Sorbus acauparia sei es im Gebiet zu trocken.

Zum Einwand BUND Naturschutz: Ablehnung von „exotischen“ und nicht natürlichen vorkommenden Sorten
Bei den standortgerechten Neupflanzungen wurde der Klimaresistenz ein besonderer Stellenwert bei der Auswahl der Bäume zugewiesen, um eine nachhaltige, mit der avisierten Nutzung optimierte Perspektive schaffen zu können. Für die grünordnerisch festgesetzten Baumpflanzungen wurde ein funktionsfähiges bzw. umsetzbares Pflanzkonzept erstellt. Die Artenauswahl erfolgte im Rahmen der Freiflächenplanung durch einen externen Fachgutachter. Diese fußt auf langjährigen, empirischen Erfahrungen und hat nur Empfehlungscharakter. Im weiteren Verlauf der nach-

gelagerten Freiflächenplanung erfolgt die genaue, standortbezogene bzw. angepasste Artenauswahl durch einen Gutachter, bei welcher die artspezifischen Anforderungen Berücksichtigung finden werden.

BUND Naturschutz: Untersagung von Schottergärten, großen Pflaster- und Asphaltflächen sowie Zäunen über 1,10m.
Schottergärten, große Pflaster- oder Asphaltflächen sowie Zäune über 1,10 m seien zu untersagen.

Zum Einwand BUND Naturschutz: Untersagung von Schottergärten, großen Pflaster- und Asphaltflächen sowie Zäunen über 1,10 m.
Schottergärten oder geringfügig bepflanzte Flächen sind aus Gründen der Förderung der Biodiversität sowie zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit mittels Festsetzungen ausgeschlossen. Dazu sind nach Artikel 7 Bayerische Bauordnung, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen. Der Unicampus soll ein offener und einladender Ort werden. Um dies zu erreichen, ist festgesetzt, dass Einfriedungen aller Art, nur für einen bestimmten Zweck zulässig sind. Das sind private Spiel-, Sport- und Freiflächen sowie Bereiche, die nicht kampfmittelberäumt sind.

Bürgerin: ÖPNV Anbindung
Es bleibe nur zu hoffen, dass endlich die Straßenbahnlinie und einige Versorgungseinrichtungen entstanden sind, bevor sich jeder ein KFZ zulegen müsse.

Zum Einwand Bürgerin: ÖPNV Anbindung
Die Planfeststellung zur Straßenbahnlinie wird noch im Jahr 2025 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Eine Inbetriebnahme der neuen Strecke ist für den Fahrplanwechsel 2028/29 geplant.

DB AG Eisenbahnrechtliche Widmungen
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einigen der überplanten Flächen im Plangebiet um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen, handeln würde. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen würden demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA unterliegen (§ 23 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr.1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Zum Einwand DB AG: Eisenbahnrechtliche Widmungen
Im Plangebiet finden sich noch zu Bahnbetriebszwecken gewidmete Flächen bzw. Betriebsanlagen. Dies betrifft die Fl.Nrn. 466/830, 466/831 und 466/850 jeweils Gemarkung Gibitzenhof, im Bereich der Dr.-Luise-Herzberg-Straße / der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Zuständigkeitsbereich des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Die Fl.Nrn. 466/830 und 466/831 Gemarkung Gibitzenhof dienen der Erschließung des südwestlich angrenzenden DB Cargo Areals; diese werden durch die Stadt Nürnberg erworben und als öffentliche Straße ausgebaut und gewidmet. Somit ist die Erschließung des DB Cargo Areals dauerhaft gesichert. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche steht der Widmung für Bahnbetriebszwecke nicht entgegen. Das ca. 3 m² kleine Fl.Nr. 466/850 Gemarkung Gibitzenhof ist innerhalb einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verortet, was der Widmung für Bahnbetriebszwecke auch nicht entgegensteht. Der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs.1 AEG sowie der Fachplanungsvorrang nach § 38 BauGB bleibt somit gewahrt. In Abstimmung mit dem EBA, als auch der DB, bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Die Fl.Nrn. 466/830 und 466/831 und 466/850 Gemarkung Gibitzenhof sind (noch) eisenbahnrechtlich gewidmet, deren Entwidmung wird analog der Herstellung der Dr.-Luise-Herzberg-Straße bzw. der Brunecker Straße mit gewissen Mindeststandards in Aussicht gestellt und wird perspektivisch nach Fertigstellung aller Verkehrsflächen unter Beteiligung des EBA angestrebt.

DB AG: Infrastrukturelle Belange DB InfraGO - Bedenken hinsichtlich der Baugenehmigung bezüglich des Havariegleises
Die Werkfeuerwehr der Deutschen Bahn würde die geografische Nähe des für Notfälle vorgesehenen Havariegleises zur geplanten Bebauung der UTN kritisch sehen.



Quelle: Geobasisdaten: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und Bayerische Vermessungsverwaltung

Zum Einwand DB AG: Infrastrukturelle Belange DB InfraGO - Bedenken hinsichtlich der Baugenehmigung bezüglich des Havariegleises
Das Havariegleis grenzt nicht unmittelbar an das Grundstück des Freistaats. Im betroffenen Annex sind nach derzeitigem Rahmenplan vor allem kleinere Nutzungseinheiten und Institute und keine größeren Lehrsäle geplant. Der Bebauungsplan sieht zudem einen Abstand, festgesetzt durch eine Baugrenze, zwischen der neuen Bebauung und der Grundstücksgrenze vor. Neben der festgesetzten Baugrenze rücken die künftigen Gebäude auch durch die zu pflanzenden Baumreihen von der Grundstücksgrenze ab. Weitere mögliche Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren und laufenden Betrieb zu treffen. Auf Grund dessen wird die Stellungnahme an die Feuerwehr der Stadt Nürnberg und den Eigentümer, Freistaat Bayern, weitergeleitet und um direkte Kontaktaufnahme gebeten. Auch in die Begründung wurde der Einwand aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim - Ausgleichsflächen
Das AELF würde darauf hinweisen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Baumaßnahmen nicht direkt betroffen seien und falls im weiteren Verlauf der Planungen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlich werden sollten, seien die agrarstrukturellen Belange zu betrachten. Ebenso seien Hinweise zu den Waldflächen enthalten.

Zum Einwand Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim: Ausgleichsflächen
Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden dem Vorhabenträger mitgeteilt, aktuell sind im weiteren Verlauf der Planung keine Ausgleichsflächen (mehr) auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen. Durch die Festsetzungen u.a. zur Bebauungshöhe und -dichte innerhalb des Plangebietes wird ein sparsamer Umgang mit Grund- und Boden sichergestellt. Bezüglich der Hinweise über zulässige Eingriffe, Verjüngungsverfahren sowie der Sicherung des Fortbestandes zu den Waldflächen wurden Ergänzungen in der Begründung vorgenommen.

VAG - Künftiger U-Bahnhalt
In der vorliegenden Planzeichnung seien Gebäude und Baumpflanzungen im direkten Umfeld des unterirdischen Teilstücks der U-Bahn im Bereich der Technischen Universität Nürnberg (UTN) vorgesehen. Mit dem U-Bahnbauamt der Stadt Nürnberg sei man so verblieben, sich über die vorgesehene Möglichkeit zur Nachrüstung eines U-Bahnhalts in diesem Bereich abzustimmen

und zu berücksichtigen, sodass durch die Entwicklung des Gebietes hier keine Widersprüche zum möglichen weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen. Neben dem eigentlichen Platzbedarf für das U-Bahnbauwerk seien auch die entsprechenden Baufelder für die Errichtung desselbigen bereits in dieser Planungsphase berücksichtigt worden.

Zum Einwand VAG: Künftiger U-Bahnhalt
Eine besondere Bedeutung bei der Erschließung der künftigen Hochschulflächen kommt der Straßenbahn zu und diese wird in den städtebaulichen Planungen entsprechend forciert. In einem Radius von 300 m zu den Haltestellen „UTN Nord“ und „UTN Süd“ werden alle Gebäude, mit Ausnahme der weniger frequentierten, im östlichen Campusbereich liegenden Hallen, über ein engmaschiges Wegenetz direkt und barrierefrei erreicht. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt außerdem über die U-Bahn (Linie U1) zu den Haltestellen Hasenbuck bzw. Bauernfeindstraße. Die U-Bahn-Trasse verläuft zwischen den o.g. Haltestellen teilweise oberirdisch.

Ein zusätzlicher U-Bahnhof ist mit Blick auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, städtebauliche Konzept nur durch eine Nachrüstung im bestehenden Tunnelabschnitt, ungefähr im Bereich Ecke Brunecker Straße und Dr.-Luise-Herzberg-Straße, möglich. Konkretisierende Planungen hierfür liegen bislang nicht vor. Das o.g. städtebauliche Konzept bzw. der im AfS am 07.04.2022 beschlossene Rahmenplan reagiert hierauf insofern, als dass er im Bereich der künftigen Straßenbahnhaltestelle und deren Verknüpfung mit einem möglichen U-Bahnhof Grün- und Freiflächen vorsieht. Die im Bebauungsplan Nr. 4656 festgesetzten Baugrenzen tragen zudem der Ausbildung städtebaulicher Raumkanten im Verlauf der Brunecker Straße und den östlich und westlich anschließenden Bebauungen Rechnung, in dem diese die möglicherweise erforderlichen Abstände nur tlw. unterschreiten. Im Hinblick auf die mittel- bis langfristig zu erwartende, bauliche Umsetzung der UTN in diesem Bereich ist es erforderlich, in Abstimmung zwischen den Planungspartnern auf die dann vorliegenden Bedarfe zu reagieren. Durch die Festsetzung einer Baugrenze ist es möglich, hinter dieser zurückzubleiben, so dass die erforderlichen Abstände gewahrt werden. Bei den im BP Nr. 4656 dargestellten Baumneupflanzungen handelt es sich um Hinweise, die zwar in ihrer Anzahl bindend, in ihrem Standort jedoch erst im Rahmen der Freianlagenplanungen festzulegen sind.

Kosten
In der Vorlage zum Billigungsbeschluss vom 03.04.2025 wurden die Kosten (Gesamtkosten ca. 1.900.000 Euro) detailliert dargestellt. Die öffentliche Auslegung hat zu keiner Änderung an den Kosten geführt. Im Zuge der Billigung wurden die Kosten mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und wird tritt in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4656 "TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG (UTN)"

für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1

NÜRNBERG

Ö 11



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4656 „TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG (UTN)“

für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1

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 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch 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 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4656

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil mit den Beiplänen 1 und 2 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Universität“

1.1. Das sonstige Sondergebiet „Universität“ ist in zwölf Teilgebiete (Gebiete SO 1 – SO 12) unterteilt und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für universitäre Zwecke.

In den Gebieten SO 1 bis SO 8.1 sowie SO 9 bis 12.7 sind folgende Nutzungen zulässig:

- universitäre und universitätsbezogene Anlagen wie Lehrstühle, Institute, institutsnahe Einrichtungen, Rechenzentren,
- universitäre und universitätsbezogene Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/ Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten,
- Anlagen der Forschung und Forschungsbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet dienen,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Dienstleistungsbetriebe,

1.2. In den Gebieten SO 1 bis SO 5 sowie SO 9 bis SO 11 sind zusätzlich zu Nr. 1.1. folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Wohnheime für studentisches Wohnen,
- Wohnungen für Gäste, soweit es sich um vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten handelt (Dienst- und Gastwohnungen),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Hochschul- und Forschungseinrichtungen zugeordnet sind.

1.3. Im Gebiet SO 8.1 sind zusätzlich zu Nr. 1.1. auch Einrichtungen zur logistischen und energetischen Ver- und Entsorgung des sonstigen Sondergebietes zulässig.

1.4. Im Gebiet SO 8.2 sind ausschließlich technische Anlagen zur Energiegewinnung und -speicherung zulässig.

1.5. In den Gebieten SO 8.1 und SO 12.6 ist zusätzlich zu Nr. 1.1. die Errichtung von Großgaragen, die den Parkzonen gemäß Nr. 8.3 zugeordnet sind, ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ zulässig.

1.6. Im sonstigen Sondergebiet „Universität“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A - F mit dem Ursprung x = 652244; y = 5476270 (UTM-Koordinatensystem 32) sind gemäß DIN 45691:2006-12, Anhang A.2 folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente (L_{EK}, zus) zulässig.

Teilfläche	Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK, zus}$) in dB(A)											
	A		B		C		D		E		F	
	(303°-349°)		(349°-34°)		(34°-114°)		(114°-173°)		(173°-272°)		(272°-303°)	
	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
SO 1	0	0	6	8	6	10	4	7	6	10	0	7
SO 2	0	0	6	8	6	10	4	7	6	10	0	7
SO 3	0	0	5	8	5	10	3	7	3	10	0	7
SO 4	0	0	5	8	5	7	3	7	3	10	0	7

SO 5	0	0	5	8	5	7	3	7	3	10	0	7
SO 6	0	0	3	8	3	10	3	7	0	10	0	7
SO 7	0	0	6	8	6	7	4	7	4	10	0	7
SO 8.1	0	0	3	8	3	7	3	7	3	10	0	7
SO 8.2	0	0	3	8	3	10	3	7	3	10	0	7
SO 9	0	0	5	8	5	10	3	10	7	10	0	7
SO 10	0	0	5	8	5	11	5	10	7	11	0	10
SO 11	0	0	5	8	5	10	5	10	7	12	0	10
SO 12.1	0	0	5	2	5	5	7	10	7	10	5	6
SO 12.2	0	0	3	2	3	5	8	10	8	11	7	10
SO 12.3	0	0	3	2	3	5	8	10	8	12	8	10
SO 12.4	0	0	3	2	3	5	8	10	8	11	4	8
SO 12.5	0	0	0	2	3	5	8	10	8	12	5	10
SO 12.6	0	0	0	2	3	5	8	10	8	12	6	10
SO 12.7	0	0	5	8	5	10	8	10	8	12	6	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus\ k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist nicht gültig.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen, die vom sonstigen Sondergebiet „Universität“ hervorgerufen werden, werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

Immissi-ons-orte	Schutzanspruch	Bezeichnung / Lage
IO 1	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 – WA 18 I, (Flur-Nr. 466/693, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 2	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 18 VI, (Flur-Nr. 466/693, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 3	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 19 IV, (Flur-Nr. 466/692, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 4	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 19 IV, (Flur-Nr. 466/692, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 5	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 19 IV, (Flur-Nr. 466/692, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 6	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 20 IV, (Flur-Nr. 467/113, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 7	Allgemeines Wohn-gebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 20 IV, (Flur-Nr. 467/113, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 8	Urbanes Gebiet (MU)	BP Nr. 4652 – MU 8 VI, (Flur-Nr. 467/216, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 9	Urbanes Gebiet (MU)	BP Nr. 4652 – MU 10 VII, (Flur-Nr. 467/216, Gemarkung Gibitzenhof)

IO 10	Urbanes Gebiet (MU)	BP Nr. 4652 – MU 11 X, (Flur-Nr. 467/216, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 11	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Gabriel-von-Seidl-Platz 6 III, (Flur-Nr. 330/45, Gemarkung Gleißhammer)
IO 12	Gewerbegebiet (GE)	Münchener Straße 283 Hotel VI, (Flur-Nr. 356/1, Gemarkung Gleißhammer)
IO 13	Mischgebiet (MI)	Ingolstädter Straße 259c III, (Flur-Nr. 369/35, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 14	Mischgebiet (MI)	Brixener Straße 12 III, (Flur-Nr. 469/302, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 15	Allgemeines Wohngebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 15 VI, (Flur-Nr. 467/151, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 16	Allgemeines Wohngebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 16 V, (Flur-Nr. 467/40, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 17	Allgemeines Wohngebiet (WA)	BP Nr. 4635 - WA 17 V, (Flur-Nr. 467/53, Gemarkung Gibitzenhof)
IO 18	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Bauernfeindstraße 37 III, (Flur-Nr. 544/15, Gemarkung Gibitzenhof)
IO KG01	Kleingartenanlage (KG)	Kleingartenanlage, (Flur-Nr. 466/547, Gemarkung Gibitzenhof)
IO KG02	Kleingartenanlage (KG)	Kleingartenanlage, (Flur-Nr. 466/547, Gemarkung Gibitzenhof)
IO KG03	Kleingartenanlage (KG)	Kleingartenanlage, (Flur-Nr. 466/547, Gemarkung Gibitzenhof)
IO KG04	Kleingartenanlage (KG)	Kleingartenanlage, (Flur-Nr. 466/629, Gemarkung Gibitzenhof)
IO KG05	Kleingartenanlage (KG)	Kleingartenanlage, (Flur-Nr. 466/629, Gemarkung Gibitzenhof)

Ausnahmsweise können Vorhaben Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch nehmen. Ausnahmevoraussetzung ist die fortlaufende Bilanzierung bereits in Anspruch genommener bzw. noch freier Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen. Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist ausgeschlossen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

1.7. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- eigenständige Lagerplätze.

1.8. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.9. Folgende Nutzungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

- Stellplätze und Garagen zur gewerblichen Vermietung oder Überlassung an Dritte,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Systemgastronomie,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schrottplätze,
- Anlagen, welche einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 Gebäudeoberkante (OK).

2.2. Im Gebiet SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenlagen gemäß § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.3. In den Gebieten SO 7, SO 8 und SO 10 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenlagen gemäß § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.4. Bei der Bemessung der Gebäudeoberkante ist als unterer Bezugspunkt die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKF), als oberer Bezugspunkt die Gebäudeoberkante (OK) heranzuziehen. Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion einschließlich der technisch bedingten Dachaufbauten.

3. Bauweise

Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise „a“ gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Technische Gebäudeanlagen, welche Teil der Hauptanlage sind, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.2. Eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Anlagen zur Solarnutzung, Rankgerüste und Pflanzbalkone an der Gebäudefassade ist bis zu 0,75 m zulässig.

4.3. Vordächer sind im Bereich von Gebäudezugängen und -zufahrten zulässig, diese dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 3,0 m für Zugänge bzw. 3,5 m für Zufahrten überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Innerhalb des Gebietes SO 8.1 sind die jeweiligen Überschreitungen im Anlieferungsbereich auch ohne Begrenzung auf ein Drittel der Außenwandbreite zulässig. Überbauungen von angrenzenden Grünflächen durch Vordächer sind nicht 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. Die Tiefe der Abstandsflächen im sonstigen Sondergebiet „Universität“ beträgt 0,2 H, mindestens 3,0 m. Für die Außenwände von Gebäuden, in denen auf Dauer angelegte Wohnnutzung vorhanden ist, gilt für die Tiefe der Abstandsfläche ein Maß von 0,4 H, mindestens 3,0 m.

5.3. Abweichend von Nr. 5.2 sind im Bereich des Gebietes SO 8.2 technische Anlagen zur Energiegewinnung und -speicherung ohne eigene Abstandsflächen auch in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig, soweit in den unmittelbar angrenzenden Gebäuden keine Belichtung oder Belüftung über die jeweils den Anlagen zugewandten Fassaden für zum Aufenthalt für Personen bestimmte Räume erfolgt.

5.4. Abweichend von Nr. 5.1 wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) die Abstandsfläche Richtung Südwesten zum Flurstück mit der Fl.-Nr. 466/619, Gemarkung Gibitzenhof, auf 0,0 m reduziert.

6. Nebenanlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

- für die Müll- und Wertstoffentsorgung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser,
- zur Versickerung, zur Ableitung und zur Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie
- für Werbeanlagen gemäß Nr. 18

zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Trafostationen und Batteriespeicher zur Versorgung des Gebiets zulässig.

8. Stellplätze und Garagen mit ihren Zu- und Ausfahrten

<u>Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze im sonstigen Sondergebiet „Universität“</u>

8.1. Für die Kfz-Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, außer im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, keine Anwendung. Für die Fahrradabstellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

8.2. In den Parkzonen P1, P2 und P3 sind insgesamt maximal 436 Kraftfahrzeugstellplätze ausschließlich in Großgaragen (Parkhäusern/-paletten) zulässig.

8.3. Für die in den jeweiligen im Beiplan 2 „Parkzonen – Immissionsorte“ definierten Parkzonen zulässigen Nutzungen sind folgende Stellplätze für Kraftfahrzeuge notwendig:

Parkzone	zugewiesene Gebiete	Zahl der Stellplätze Kfz
P1	SO 1 (Nord), SO 2 (Nord), SO 3, SO 4, SO 6, SO 7 (Nord), SO 8.1 (Nord) und SO 8.2	insgesamt 193 Stellplätze (davon maximal 23 für Studentenwohnen)
P2	SO 1 (Süd), SO 2 (Süd), SO 5, SO 10, SO 7 (Süd), SO 8.1 (Süd), SO 9, SO 11	insgesamt 193 Stellplätze (davon maximal 23 für Studentenwohnen)
P3	SO 12.1 bis SO 12.7	insgesamt 50 Stellplätze

8.4. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze hat in den im Beiplan 2 „Parkzonen - Immissionsorte“ jeweils zugeordneten Großgaragen zu erfolgen. Bis zu 15 % der notwendigen Stellplätze einer Parkzone nach Nr. 8.3 dürfen in der Großgarage der (den) jeweils benachbarten Parkzone(n) nachgewiesen werden. Im sonstigen Sondergebiet „Universität“ ist auf den im Planteil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ die folgende Anzahl an Stellplätzen zulässig:

	Zahl der Stellplätze für Kfz in den Großgaragen/ Parkhäusern
Parkhaus 1 im SO 8.1	maximal 222
Parkhaus 2 im SO 8.1	maximal 230
Parkhaus 3 im SO 12.6	maximal 79

8.5. Abweichend von Nr. 8.2 sind zusätzlich oberirdische Stellplätze im sonstigen Sondergebiet „Universität“ nur für betriebslogistische Zwecke oder als barrierefreie Stellplätze zulässig, eine Ausführung in überdachter Bauweise ist zulässig.

8.6. Abweichend von Nr. 8.2 sind im Gebiet SO 3 zusätzlich zu den nach Nr. 8.5 zulässigen oberirdischen Stellplätzen bis zu fünf oberirdische, gebäudenahe Stellplätze allgemein zulässig.

8.7. Ausnahmsweise sind in den Gebieten SO 7 bis SO 11 sowie in den Gebieten SO 12.3, SO 12.6 und SO 12.7 insgesamt 50 Stellplätze temporär zulässig, bis die jeweiligen Parkhäuser im Geltungsbereich nutzungsbereit realisiert sind, jedoch längstens für die Dauer von fünf Jahren ab Baufertigstellung der temporären Stellplätze.

8.8. Abweichend von den Richtzahlen nach Stellplatzsatzung gelten im sonstigen Sondergebiet „Universität“ folgende Richtwerte für Fahrradabstellplätze:

Nutzung	erforderliche Abstellplätze (ASt) für Fahrräder
Studentenwohnheime	1 ASt/ Bett
sonstige Nutzungen in den SO1 bis SO 8.1, sowie SO 9 bis SO 11	mindestens 1 ASt/ 85,0 m² BGF
sonstige Nutzungen in den SO 12.1 bis 12.7	mindestens1 ASt/ 185,0 m² BGF

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

10. Grünordnung

Private Grünflächen – Freizeit und Erholung (Uniwiese)

10.1. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung (Uniwiese)“ ist die Errichtung von Sportanlagen sowie Sport- und Spielgeräten zulässig.

Freiflächen

10.2. Die nicht überbauten Flächen sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten, soweit dem eine erforderliche Kampfmittelberäumung nicht entgegensteht.

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 nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

Baum- und Heckenpflanzungen

10.3. Für alle Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Abweichend hiervon sind für Pflanzungen von Bäumen in Verkehrsflächen sowie für alle Ersatzpflanzungen standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zu verwenden.

Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist eine Höhe von 80-100 cm. Für Stellplatzanlagen sind Sträucher oder Hecken in einer Wuchshöhe von 1,0-1,5 m, 2-3x verpflanzt zu verwenden.

An Baumstandorten sind mindestens 16,0 m² große Baumscheiben vorzusehen. Diese sind bodenoffen sowie unbefestigt herzustellen und gegen Überfahren zu sichern.

Ausnahmsweise ist es an Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, zulässig, die vollständig von Versiegelung freizuhaltende, bodenoffene Fläche auf bis zu 6,0 m² zu reduzieren. Die übrige Fläche ist dann mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen.

Innerhalb der Teilflächen des Gebietes SO 4, welche mit der Fläche „Maßnahmen für Baumpflanzungen“ hinweislich überlagert sind, sind abweichend auch komplett geschlossene, wasserdurchlässige Baumscheiben zulässig.

Der durchwurzelbare Bodenraum an Baumstandorten muss spartenfrei sein und eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindesttiefe von 1,2 m aufweisen.

Neupflanzungen auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen

10.4. Es sind Bäume nach den Vorgaben unter Nr. 10.3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines zur Pflanzung festgesetzten Baumes oder eines angerechneten Bestandsbaumes ist dieser nach Maßgabe unter Nr. 10.3 zu ersetzen. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist der nachfolgenden Aufstellung flächenspezifisch zu entnehmen. Die Bäume auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nach Nr. 10.10 sind nicht in dieser Aufstellung beinhaltet und auf die Mindestanzahl nicht anrechenbar.

In den Flächen der Sondergebiete sowie in den privaten Grünanlagen ist die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume wie folgt vorzusehen:

- Gebiet SO 1: 51 Stk.
- Gebiet SO 2 außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Nr. 1: 63 Stk.
- Gebiet SO 3: 3 Stk.
- Gebiet SO 4: 25 Stk.
- Gebiet SO 5: 20 Stk.
- Gebiet SO 6 außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Nr. 2: 17 Stk.
- Gebiet SO 7: 71 Stk.
- Gebiet SO 8.1 außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Nr. 2: 30 Stk.
- Gebiet SO 9: 33 Stk.
- Gebiet SO 10: 13 Stk.
- Gebiet SO 11: 10 Stk.
- Gebiet SO 12.1: 39 Stk.
- Gebiet SO 12.2: 27 Stk.
- Gebiet SO 12.3: 29 Stk.
- Gebiet SO 12.4 außerhalb der Fläche zum Erhalt u. zum Anpflanzen von Bäumen: 15 Stk.
- Gebiet SO 12.5: 16 Stk.
- Gebiet SO 12.6: 28 Stk.
- Gebiet SO 12.7: 19 Stk.
- Private Grünfläche, Freizeit und Erholung, Uniwiese, im SO 4: 18 Stk.
- Private Grünfläche, Grünanlage 1, im SO 4: 14 Stk.
- Private Grünfläche, Freizeit und Erholung, Uniwiese im SO 5: 36 Stk.
- Private Grünfläche, Grünanlage 4: 13 Stk.
- Private Grünfläche, Grünanlage 3: 36 Stk.
- Private Grünfläche, Grünanlage 1, nördlicher Anteil im SO 10: 7 Stk.
- Private Grünfläche, Grünanlage 1, Anteilig SO 10 südlich und SO 11: 31 Stk.

Bei der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume werden Bestandsbäume ab einem Stammumfang von ≥ 60 cm bzw. ≥ 80 cm Gesamtstammumfang bei mehrstämmigen Bäumen (gemessen in 1 m Höhe), welche innerhalb dieser Flächen langfristig erhalten werden, im Verhältnis 1:1 angerechnet.

Ausnahmsweise können je Baugebiet bis zu 10 % der für das Gebiet notwendigen Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen in den jeweils benachbarten Baugebieten nachgewiesen werden. Hierdurch erhöht sich die Anzahl der Mindestpflanzungen im jeweiligen Gebiet entsprechend.

<u>Überdeckung unterbauter Flächen</u>

10.5. Unterbaute Flächen 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 über Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Bauwerken ab einer Größe von 200,0 m² muss mindestens 80 cm betragen. Für Laubbäume der Wuchsklasse I und II muss für jeden Baum eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 100,0 m² zur Verfügung stehen. Überschneidungen mit benachbarten Baumpflanzungen sind in fachlich vertretbarem Ausmaß dabei zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion unterirdischer Bauwerke oder sonstigen unterirdischen Bauwerken zu berücksichtigen.

Stellplatzanlagen

10.6. Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen und es ist für je fünf Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind entsprechend durch Sträucher oder Hecken zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume ist auf die nach 10.4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen anzurechnen. Temporäre Stellplätze nach Nr. 8.7 sind von der Pflicht zur Eingrünung und Bepflanzung ausgenommen.

Zuwegungen innerhalb privater Grünflächen

10.7. Innerhalb der privaten Grünfläche „Grünanlage 3“ ist eine Zuwegung zur Fläche für Versorgungsanlagen mit im Form eines Schotterrasens zulässig.

Zu pflanzende Straßenbäume

10.8. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen sieben Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Pflanzabstand in einer Entfernung von 12-15 m anzustreben. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah vorzunehmen.

Zu erhaltende Bäume

10.9. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, 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 von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

10.10. Es sind Bäume nach den Vorgaben unter Nr. 10.3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines zur Pflanzung festgesetzten Baumes oder eines angerechneten Bestandsbaumes ist dieser nach Maßgabe unter Nr. 10.3 zu ersetzen. Die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ist der nachfolgenden Aufstellung flächenspezifisch zu entnehmen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist die Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume wie folgt vorzusehen:

- Gebiet SO 2: 85 Stk.
- Gebiet SO 6: 16 Stk.
- Gebiet SO 7: 22 Stk.
- Gebiet SO 8.1: 14 Stk.

Die mit diesem Pflanzgebot zu pflanzenden Einzelbäume sind nicht auf die Pflanzgebote gem. Nr. 10.4 anrechenbar.

Abweichend sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Befestigungen für Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen und Bewegungsflächen im erforderlichen Ausmaß und

unter Berücksichtigung der o.g. erforderlichen Mindestanzahl an zu pflanzenden Einzelbäumen zulässig. Die nicht für vorgenannte Befestigungen beanspruchten Flächen sind entsprechend zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

10.11. Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sind naturnahe Gehölzbestände aus vornehmlich standortgerechten Laubbaumarten zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzungen entsprechend der Anforderungen nach Nr. 10.3 zu ergänzen. Zulässig ist eine schonende Auflichtung des Bestandes zur Schaffung von Blickbeziehungen. Ausgefallener Bewuchs ist zu ersetzen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Unterbauung dieser Flächen ist nicht zulässig.

Fassadenbegrünung

10.12. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen sowie baulich nicht geschlossene Fassaden sind flächig zu begrünen. Einhausungen von Müll- und Abfallbehältern oder vergleichbaren Anlagen über 2,0 m Höhe sind mit hochwachsenden Gehölzen oder Klettergehölzen wirksam einzugrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten. Anlagen zur solaren Energienutzung genießen an Fassaden Vorrang. Ausgenommen von der Pflicht zur Fassadenbegrünung sind die Wärmespeicher im Gebiet SO 8.2.

Baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen bei Parkhäusern und Parkdecks, sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen. Das Freihalten von bis zu 34 % des Fassadenquerschnitts der Parkhäuser von Begrünung auf Grund von Belüftungsmaßnahmen ist zulässig.

Zur Fassadenbegrünung sind abhängig vom Fassadenraster alle 1,5 m Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Dachbegrünung

10.13. Gebäudedächer sowie Dächer von Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50,0 m², mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Terrassen, mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/ Gräser-/ Kräutermischung anzusäen und/ oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder -anlagen sind ab einer Gesamtfläche von 30,0 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Fläche für Versorgungsanlagen – Eingrünung von Anlagen

10.14. Trafostationen und Batteriespeicher sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 1,0/ 1,5 m, 2-3x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m zu begrünen.

Waldfläche

10.15. Die im Plangebiet festgesetzte Waldfläche ist als strukturreicher, standortgerechter Laubwald alter Ausprägung mit Bedeutung als Lebensraum für baumbewohnende Fledermausarten

und höhlenbrütende Vogelarten zu erhalten und zu pflegen. Zur Ausbildung eines Waldmantels aus standortgerechten Sträuchern ist die Fällung von Bäumen zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsfähige Beläge

11.1. Feuerwehrzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden oder kombiniert sind. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

11.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Biotop-Ausgleich (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)

11.3. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ sind als Sandmagerrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten bzw. entsprechend zu pflegen. Aufwuchs von Gehölzen innerhalb der Flächen ist durch Pflegemaßnahmen zu unterbinden.

12. Artenschutz

12.1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad). Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln, insbesondere der Tabelle aus dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023).

12.2. 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. Zulässig 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. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

13. Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe

Beheizung

Zur Beheizung von Neubauten dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionsschutz

14.1. Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Teilen von Gebäuden, bei denen Fassaden bzw. Fassadenteile im Bereich > 54 dB(A) gemäß der im Planteil dargestellten Linie „Beurteilungspegel > 54 dB(A) - Nacht“ liegen, Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.

Vorstehender Satz gilt nicht, wenn

- mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel von ≤ 54 dB(A) nachts vorgesehen wird

  oder

- durch Abrücken der Bebauung von der Emissionsquelle oder sonstige Schallschutzkonstruktionen der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten wird

  oder

- durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nachts eingehalten wird.

  oder

- im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird und der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nachts eingehalten wird. Es ist dann auf die berechneten Beurteilungspegel abzustellen.

14.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

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

14.3. Belüftung von Schlaf- und Übernachtungsräumen

Es ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 50 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an welcher der Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

Vorstehender Absatz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung durch bereits realisierte Baukörper der Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts eingehalten wird.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen

15.1. Abgrabungen sind innerhalb der im Beiplan 1 "Abgrabungen und Wiederauffüllungen“ dargestellten Grenze bis zu einer durchschnittlichen Abgrabungstiefe von 1,5 m in dem Umfang zulässig, welcher der Beseitigung von Bodenverunreinigungen, anthropogenen Auffüllungen und Kampfmitteln dient, die der Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen oder deren Entfernung zur Umsetzung der festgesetzten Nutzungen zweckmäßig ist.

15.2. Abweichend von Nr. 15.1 sind auch tiefere Abgrabungen zulässig, wenn dies im Einzelfall zur Entfernung von vorhandenen Bodenverunreinigungen, anthropogenen Auffüllungen oder Kampfmitteln erforderlich ist.

15.3. Aufschüttungen sind im Umfang des im Beiplan 1 "Abgrabungen und Wiederauffüllungen" dargestellten Maßes zulässig.

16. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

16.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten, die eine Neigung von bis zu 20° aufweisen dürfen. Die Dächer sind entsprechend den Festsetzungen gemäß Nr. 10.13 auszuführen.

16.2. Technische Dachaufbauten bzw. Technikgeschosse sind mindestens 2,0 m von der Außenseite der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzuversetzen und zusammenfassend durch geeignete Verkleidung/ Sichtschutzwände blickdicht einzuhausen. 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.

16.3. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind aufzuständern und dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) nicht überschreiten. Die Dachbegrünung gemäß Nr. 10.13 ist zu gewährleisten.

16.4. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig.

17. Einfriedungen

17.1. Im sonstigen Sondergebiet „Universität“ sind Einfriedungen nur zur Absicherung privater Kinderspielplätze, von Sportflächen und der Freispielfläche von Kindertagesstätten als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune, wo möglich mit Hecken hinterpflanzt, mit einer Höhe von maximal 1,2 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10-15 cm zulässig. Davon abweichend sind Einfriedungen

- aus sicherheitsfachlichen Gründen in den Gebieten SO 8 und an der Grenze des SO 9 zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage 3“ ohne Höhenbegrenzung,

- an der nordöstlichen Grenze zum tieferliegenden Einschnitt der U-Bahn der Gebiete SO 12.1, SO 12.2 sowie des SO 12.3 bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m,
- an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des SO 12.4, SO 12.5 sowie des SO 12.6 bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m,
- an der Grenze des SO 12.4 zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m

zulässig.

17.2. Innerhalb von privaten Grünflächen, Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Einfriedungen unzulässig. Davon abweichend sind

- sichtdurchlässige Ballschutzzäune für Sportflächen,
- Einfriedungen aus sicherheits- sowie naturschutzfachlichen Gründen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich 1“, „Naturbelassener Bereich 2“, „Grünanlage 3“, und „Grünanlage 4“ sowie der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen im SO 12.4

ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10-15 cm zulässig.

17.3. In der Fläche für Wald sind sichtdurchlässige Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10-15 cm zulässig.

18. Werbeanlagen

18.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur in den Baugebieten zulässig. Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind Werbeanlagen unzulässig.

18.2. Fahnen(-maste) sind bis zu einer Höhe von 7,0 m, Werbestelen bis zu einer Höhe von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, und einer Breite von 2,5 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen maximal 10 % der Länge der Fassadenseite aufweisen sowie maximal 1,5 m hoch sein.

18.3. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Fassaden dominierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

18.4. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Leuchtschriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegenden Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnlichen Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen.

18.5. Werbeanlagen oder Schriftzüge an Nebengebäuden oder an technischen Anlagen (Trafostationen, Hydranten o.ä.) sind – mit Ausnahme der Wärmespeicher im SO 8.2 – nicht zulässig.

§ 3
Befristete und bedingte Zulässigkeit

Innerhalb der derzeit gewidmeten Bahnflächen (Fl.-Nrn. 466/619, 466/620 und 466/641, jeweils Gmkg. Gibitzenhof) sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen in den Gebieten SO 12.1, SO 12.2, SO 12.3, SO 12.6 und SO 12.7 erst nach deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig.

§ 4
Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

§ 5
Nachrichtliche Übernahme

Bahnanlage - planfestgestellt/ gewidmet (U-Bahn/ Eisenbahn)

Von Nordwesten nach Südosten verläuft die planfestgestellte Trasse der U-Bahn-Linie U1. Zudem befinden sich eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen (u.a. Gleisanlagen) parallel westlich der U-Bahn und sowohl innerhalb der Dr.-Luise-Herzberg-Straße bzw. in deren südwestlicher Fortsetzung, als auch innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

§ 6
Hinweise

Die DIN 4109 und die DIN 45691 können über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg im Raum 105, Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal - sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 7

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4656

„TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG“

für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1

Stand: Juni 2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4656
„TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG“
für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

I.4. PLANUNGSKONZEPT 16

I.4.1. MODUL III UND IV – BP NR. 4656 „TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG“ 18

I.4.2. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 19

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 22

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 27

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG 27

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 29

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 34

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 44

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH LÄRMKONTINGENTIERUNG) 44

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 49

I.5.3. BAUWEISE 51

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 51

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 52

I.5.6. NEBENANLAGEN 53

I.5.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN 54

I.5.8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZU-UND AUSFAHRTEN 54

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN 56

I.5.10. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 57

I.5.11. GRÜNORDNUNG / PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 58

I.5.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 67

I.5.13. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 68
I.5.14. BEHEIZUNG 71
I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 71
I.5.16. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN 73
I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 74
I.5.18. EINFRIEDUNGEN 74
I.5.19. WERBEANLAGEN 75
I.5.20. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT 76
I.5.21. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 76

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 76

I.7. BETEILIGUNGEN 79

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB 79
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 80
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 80
I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 80

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 81

I.9. KOSTEN 87

II. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Kennzahlen zu Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen, Wald, Bahnanlagen 21
Tabelle 2: Grund- und Geschossflächen 22
Tabelle 3: Vermeidungsmaßnahmen 32
Tabelle 4: CEF-Maßnahmen 32
Tabelle 5: Artenliste vorgeschlagene Baumpflanzungen 59
Tabelle 6: Baumbilanzierung 61
Tabelle 7: Artenliste Fassadenbegrünung 65
Tabelle 8: Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas (Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW), Beschluss 21/01 - aktualisiert 2023) 69
Tabelle 9: Gesamtbewertung (Risikostufen) Vogelschlagrisiko an Glas (Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) Beschluss 21/01 - aktualisiert 2023) 70
Tabelle 10: Zusammenfassende Bewertung Umweltbelang / Schutzgut (noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig) 78

III. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Kartengrundlage: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung) 7

Abbildung 2: Lage Havariegleis (Quelle: Geobasisdaten: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und Bayerische Vermessungsverwaltung) 14

Abbildung 3: Wettbewerbsergebnis mit Überlagerung der Module sowie des Geltungsbereichs des BP Nr. 4600 (Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung und West 8, Rotterdam) 17

Abbildung 4: Perspektive zur „Grünen Mitte“ (Quelle: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Stand 2022) 20

Abbildung 5: Skizze Gebäudeoberkante / Regel- und Technikgeschosse (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg) 50

Abbildung 6: Abbildung 1: Parkzonen (Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Kartengrundlage: Geobasisdaten@ Bayerische Vermessungsverwaltung) 55

IV. QUELLEN

BERNARD GRUPPE: Bebauungsplan Bereich Brunecker Str. / Ingolstädter Str., Technische Universität (UTN) – Verkehrsuntersuchung; Stand: 26.05.2023

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth; Stand: 15.11.2023

GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches (Summations-) Gutachten zum BP Nr. 4652 und BP Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth; Stand: 01.11.2023

LGA: Bodenmanagement, Altlasten Baugrund; Bericht: IUA2021246; Stand: 01.03.2024

MÜLLER-BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm; Bericht Nr. M161480/19; Stand: 25.02.2025

MÜLLER-BBM: Schalltechnische Untersuchung zum Anlagen- und Sportlärm; Bericht Nr. M161480/20; Stand: 25.02.2025

STAATLICHES BAUAMT ERLANGEN-NÜRNBERG: Technische Universität Nürnberg (UTN) – Energieversorgungskonzept; Stand: 21.02.2024
STAATLICHES BAUAMT ERLANGEN-NÜRNBERG: Bebauungsplan Nr. 4656: Technische Universität Nürnberg (UTN) – Entwässerung; Stand: 23.01.2025

STAATLICHES BAUAMT ERLANGEN-NÜRNBERG: Bebauungsplan Nr. 4656: Technische Universität Nürnberg (UTN) – Kampfmittel; Stand: 27.02.2024

WGF LANDSCHAFT: Bebauungsplan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 04.12.2024

WGF LANDSCHAFT: Technische Universität Nürnberg – Neubau Verfügungsgebäude („Cube One“), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Stand: März 2021

WGF LANDSCHAFT: Qualifizierter Baumbestandsplan (3 Teile); Stand: 06.11.2024

V. UMWELTBERICHT (STAND 25.02.2025) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
zum BEBAUUNGSPLAN NR. 4656
„TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG“
für die Gebiete westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) Nr. 4656 liegt im Südosten des Stadtgebietes (Areal des ehemaligen Südbahnhofs) und umfasst eine Fläche von ca. 38,1 ha. Das Gebiet befindet sich westlich der Münchener Straße und östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1.

Die Bayerische Staatsregierung hat im Jahr 2017 verschiedene Beschlüsse gefasst, wonach innerhalb der Konversionsfläche am ehemaligen Südbahnhof Nürnberg eine neue Technische Universität errichtet werden soll. Der Freistaat Bayern erwarb zu diesem Zweck im Jahr 2018 eine ca. 37 ha große Fläche östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1. Die Hochschule ist somit Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets für den neuen Nürnberger Stadtteil Lichtenreuth. Dessen weitere Bereiche befinden sich teils bereits in der baulichen Umsetzung (BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ für das Modul I – u.a. Wohnen, Grundschule, Kita, Einzelhandel), teils werden sie bauleitplanerisch vorbereitet (BP Nr. 4652 für das Modul II – Urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe/Büro, Kita, Einzelhandel).

Für das städtebauliche Entwicklungsgebiet „Brunecker Straße“ wurde im Stadtplanungsausschluss (AfS) am 22.09.2016 ein Rahmenplan beschlossen. 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 das BP Verfahren 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 Entwicklungsgebietes und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen durch eigenständige Bebauungspläne, welche aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4600 herausgelöst werden.

Mit Beschluss des AfS vom 19.07.2018 wurde entschieden, 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“ (rechtsverbindlich seit dem 16.10.2019), welcher das sogenannte Modul I und den naturnahen Bereich im Süden des Gebietes umfasst. Für das Modul II „Ingolstädter Straße“ wurde der BP Nr. 4652 im Stadtplanungsausschuss am 19.12.2024 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde für das BP Verfahren Nr. 4600 „Brunecker Straße“ als Gesamtbebauungsplan für das Entwicklungsgebiet Brunecker Straße durchgeführt. Mit der Weiterentwicklung der ursprünglich geplanten Nutzungen von Büro, Dienstleistungen und Gewerbe zu einem Sondergebiet „Universität“ finden sich die Grundzüge der Planung – v.a. im Hinblick auf Erschließung, Grünflächenanteil und Bebauungsdichte – im vorliegenden Bebauungsplan wieder. Aus diesem Grund ist beim Bebauungsplanverfahren Nr. 4656, das mit Aufstellungsbeschluss am 04.03.2020 eingeleitet und aus dem Gesamtbebauungsplan herausgelöst wurde, eine erneute frühzeitige Beteiligung 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 wird somit eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt (Konversion).

Der Fokus im dritten Bebauungsplan (Nr. 4656) der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ (BP Verfahren Nr. 4600) liegt auf der Entwicklung und Ansiedlung der neuen Technischen Universität Nürnberg.

Der BP Nr. 4656 ist die weiterführende und aktualisierte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 2015. Die Ziele des BP entsprachen dabei nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2006, welcher für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche sowie Verkehrsfläche/Bahnanlage darstellte. Entsprechend wurde die Änderung 8c des FNP für den Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg durchgeführt. Die Änderung wurde durch Beschluss des Stadtrats vom 28.02.2024 festgestellt und mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 07.05.2024 genehmigt. Die FNP Änderung ist seit dem 03.07.2024 wirksam.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Technische Universität Nürnberg (UTN) anzusiedeln und zu realisieren. Die Entwicklung des Campus erfolgt als urbaner, autoarmer und lebendiger Campus. In die Umgebung funktional vernetzt, soll er nachhaltig und ressourcenschonend seine Verantwortung in Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung übernehmen. Ausgehend von einer gemeinsamen grünen Mitte strebt die Entwicklung eine Verzahnung mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum an und nimmt dabei insbesondere die städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturen des städtebaulichen Rahmenplans für das Gesamtareal „Brunecker Straße“ auf. Dabei wird insbesondere ein grünes Band mit den bestehenden Grünstrukturen entlang der Münchener Straße erhalten. Grundsätzlich sind im Gebiet universitätsbezogene Gebäude und Nutzungen (u.a. Verwaltung, Lehre, Mensa, Bibliothek, Forschung) sowie ergänzende Nutzungen (u.a. Studentenwohnen) zugelassen. Die bauliche Umsetzung des Campus erfolgt dann sukzessive über einen längeren Zeitraum in verschiedenen Bau- und Ausbaustufen.

Der Campus schließt direkt südlich an den neuen Stadtteil-Park (Bestandteil des Moduls II bzw. BP Nr. 4652) an und verknüpft bzw. führt die hier ankommenden Geh- und Radwege weiter nach Süden bzw. nach Osten zur Münchener Straße an den Knotenpunkt „Flachweiher“. Im Westen des Gebietes, parallel zur Brunecker Straße, verläuft die geplante, fortgeführte Straßenbahnlinie 7 und bindet den Uni-Campus an den ÖPNV an. Dabei sind zwei Haltestellen (eine im Norden und eine im Süden des Campus) vorgesehen. Diese Fortführung der Straßenbahnlinie soll im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens in einem separaten Verfahren umgesetzt werden.

Insgesamt wird im Geltungsbereich eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vorgesehen. Primär wird dies durch eine frühzeitige Abholung des MIV mit Sammelgaragen am Gebietsrand erreicht, so dass keine wesentliche Befahrung oder Durchquerung durch den MIV im Gebiet gegeben ist. Weiterhin wird die Anzahl der Kfz-Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) deutlich reduziert und gleichzeitig die Anzahl der Fahrradabstellplätze erhöht. Dies ist insbesondere aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung in Kombination mit weiteren Mobilitätsmaßnahmen (u.a. Mobilpunkte und Carsharing-Angebot) sowie der Stärkung des Geh- und Radwegenetzes (u.a. öffentliche Durchwegung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung) möglich.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der BP Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ liegt im südlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Gibitzenhof und umfasst die Flächen westlich der Münchener Straße, östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 38,1 ha. Der Geltungsbereich liegt im östlichen Bereich höhentechnisch in einem Bereich von 323 m üNN und 324 m üNN sowie im westlichen Bereich bei überwiegend 327 m üNN. In Richtung Hasenbuck steigt das Gelände im Westen dann bis 332 m üNN an.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gibitzenhof ganz:
466/284, 466/451, 466/453, 466/545, 466/547, 466/619, 466/620, 466/636, 466/638, 466/641, 466/644, 466/649, 466/650, 466/651, 466/652, 466/818, 466/819, 466/820, 466/826, 466/830, 466/831, 466/832, 466/850, 466/853, 466/854, 467/114, 467/127, 467/128, 467/129, 467/130 und 467/201.

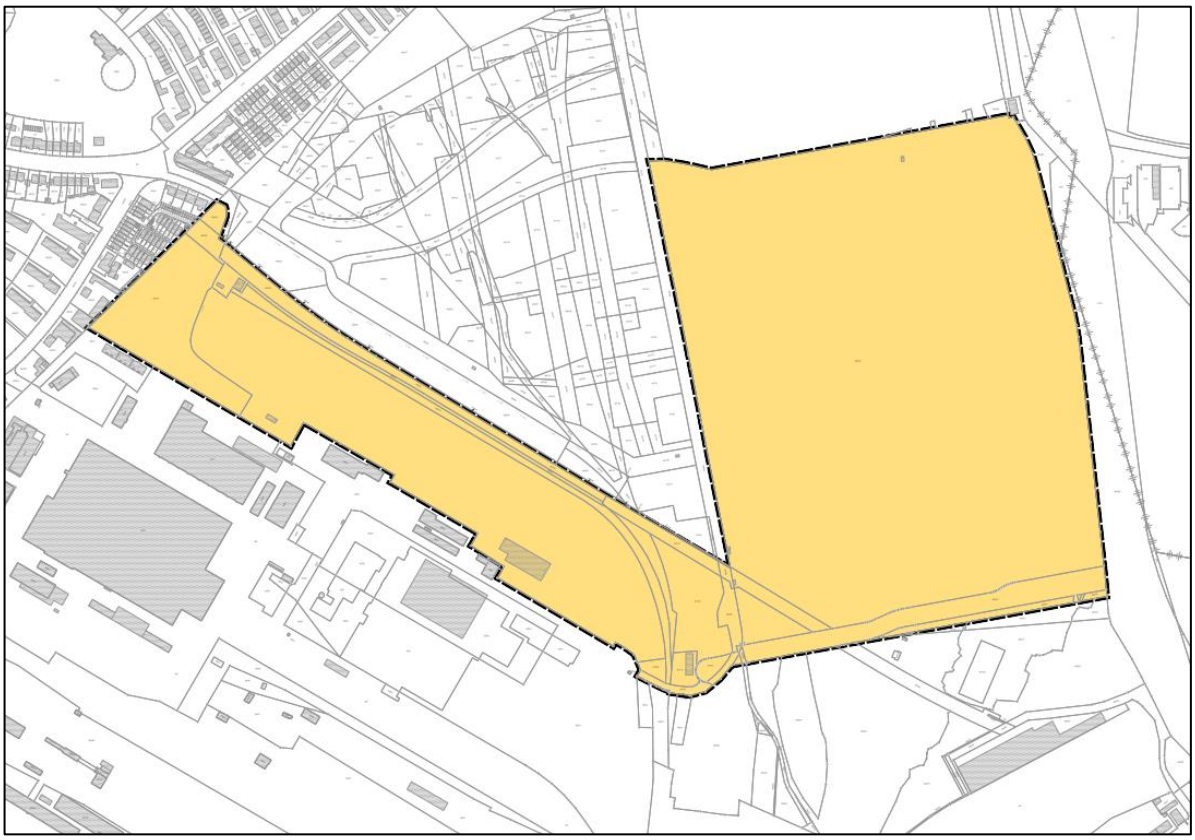


Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Kartengrundlage: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Großteil der Flächen ist im Besitz des Freistaates Bayern. Die im Süden liegende Dr.-Luise-Herzberg-Straße sowie die im Westen befindliche U-Bahntrasse befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Weiterhin liegt im Westen eine kleine Gewerbefläche, welche in privatem Eigentum ist. Die ebenfalls hier bestehende Kleingartensiedlung ist im Eigentum des Freistaats.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt größtenteils brach und wird gegenwärtig nicht mehr aktiv genutzt. Im Südosten entlang der Dr.-Luise-Herzberg-Straße wurden ein erstes Gebäude für die Technische Universität Nürnberg und das Modulgebäude der Technischen Hochschule Nürnberg (THN) errichtet. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich mit einem großflächigen Automobillogistiker eine aktive gewerbliche (zeitlich befristete) Nutzung. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches (im Bereich der Nerzstraße) befindet sich eine Kleingartenanlage sowie eine bestehende gewerbliche Nutzung (Flur-Nr. 466/451). Die ehemaligen Bahngleisanlagen sowie Gebäude und Hallen vergangener Gewerbe-/Bahnnutzungen wurden im Bereich des Campus bereits zurückgebaut.

Im Norden grenzt das Teilgebiet Modul II (urbanes Gebiet) und im Westen das Teilgebiet Modul I (allgemeines Wohngebiet) an den Geltungsbereich. Östlich grenzt die Münchener Straße (B8), als zentrale und wichtige südliche Ein- und Ausfallstraße, an den Geltungsbereich an. Südlich grenzt die s.g. Fläche „Lichtenreuth naturnah“ an, bei welcher es sich um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den BP Nr. 4635 („Modul I“) handelt. Weiterhin befindet sich hier ebenfalls eine Kleingartenanlage. Im Süd-Westen grenzen der Rangierbahnhof Nürnberg sowie weitere verschiedene Bahnnutzungen (u.a. DB Fahrzeuginstandhaltung) sowie der rechtsverbindliche BP Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, welcher das Modul I und den Bereich „Lichtenreuth naturnah“ des Gesamtgebietes Brunecker Straße umfasst, an.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Geltungsbereich wird derzeit von Osten über die Münchener Straße über den Knotenpunkt „Flachweiher“ sowie den neuen Knotenpunkt „Dr.-Luise-Herzberg-Straße“ erschlossen. In der Vergangenheit wurde der Geltungsbereich 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 nächsten U-Bahnhaltestellen sind die Stationen „Bauernfeindstraße“ (ca. 400 m südlich von der Geltungsbereichsgrenze entfernt) sowie „Hasenbuck“ (ca. 150 m nordwestlich von der Geltungsbereichsgrenze entfernt).

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Tristanstraße“ befindet sich ca. 800 m nördlich, in der Frankenstraße. Die nächste Bushaltestelle (Linie 53 und 92/93) ist in der Münchener Straße und ca. 400 m entfernt. Die Buslinien 92/93 entlang der Münchener Straße sind Schulbuslinien und decken keinen regelmäßigen, häufigen Takt ab, die Linie 53 verkehrt regelmäßig und erschließt den östlichen Rand des Areals.

I.3.1.3.c. Geh- und Radwegeverbindungen

Der Geltungsbereich weist derzeit lediglich in der Dr.-Luise-Herzberg-Straße eine geh- und radwegetechnische Anbindung auf, welche weiterführend an die Münchener Straße und an das übergeordnete Geh- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg anbindet. Der Großteil des Geltungsbereiches (Bereiche nördlich und westlich der Dr.-Luise-Herzberg-Straße) ist aktuell nicht geh- und radwegetechnisch erschlossen.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Aktuell erfolgt die Versorgung der umliegenden Wohngebiete durch den bestehenden Vollsortimenter an der Ingolstädter Straße, den Discounter in der Katzwanger Straße sowie einen weiteren Vollsortimenter in der Bauernfeindsiedlung. Im Modul I (BP Nr. 4635) sowie im Modul II (BP Nr. 4652) sind jeweils Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, so dass hierdurch insgesamt ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel im neuen Stadtteil vorgesehen wird.
An sozialen Einrichtungen befinden sich in den direkt angrenzenden Stadtteilen Hasenbuck und Bauernfeind sechs Kindertageseinrichtungen (Haus für Kinder Am Hasenbuck in der Tiroler Straße, integrative Kinderkrippe Insel Titiwu in der Andreas-Hofer-Straße, katholischer Kindergarten St. Theresia in der Innsbrucker Straße, evangelisches Kinderhaus St. Paul am Planetenring sowie die städtischen Kindertageseinrichtungen am Matthäus-Herrmann-Platz und der Bauernfeindstraße) sowie der Jugendtreff Hasenbuck. Die nächstgelegene bestehende Grundschule ist die Bauernfeindschule, welche ca. 500 m südlich in der Bauernfeindsiedlung 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 Nr. 4635) sind mindestens drei Kindertagesstätten sowie eine neue Grundschule mit Hort und im Modul II (BP Nr. 4652) mindestens zwei weitere Kindertagesstätten 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. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen und der stetige Wechsel gewerblicher Nutzungen auf der Fläche die Vegetationsstrukturen. Die früher vorhandene Nutzungsstruktur mit versiegelten Flächen, Gebäuden und Gleisanlagen wurde weitgehend zurückgebaut. Allein der Westen des Geltungsbereiches, der sogenannte Annex, ist weiterhin in gewerblicher Nutzung und großflächig versiegelt. Es besteht eine große Vielfalt an Vegetationsbeständen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656.

Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen und der Fauna im Geltungsbereich, welche 2020 aktualisiert wurde. Es wurden die Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung zugeordnet. Als nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope wurde Sandmagerrasen in einem Umfang von etwa 4.200 m² auf mehreren über den Geltungsbereich verteilten Flächen erfasst. Das Untersuchungsgebiet insgesamt ist charakterisiert durch ein Nebeneinander von auf Rückbauflächen neu angelegten Extensivrasen, Offenboden- sowie Mager- und Trockenstandorten, ruderalisierten Brachestadien, oft lückigen Gehölzbeständen und älteren Feldgehölzen. Teile der Gehölzbestände wurden als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG eingestuft. Sowohl Teile der Offenlandstrukturen als auch ältere Gehölzbestände sind in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

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 2020. Im Zuge der Nacherfassungen erfolgte zudem eine Kartierung des Eremiten. 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 Gebiet und sieben Fledermausarten nachgewiesen. Tag- und Nachtfalter, Libellen oder der Eremit wurden im Geltungsbereich in 2020 nicht nachgewiesen.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion hat das Gebiet keine bzw. geringe Bedeutung, da es nicht zugänglich ist und keine gestalterischen Qualitäten aufweist. Der östliche Teil des Geltungsbereichs besitzt nach erfolgtem Rückbau derzeit eine hohe Vielfalt an landschaftlichen Strukturen und somit hier eine hohe Bedeutung; in den übrigen Bereichen, insb. im Annex, besitzt das Landschafsbild dagegen nur eine sehr geringe Bedeutung.

Detaillierte Beschreibungen und Bewertungen der Bestandsaufnahme des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zum BP Nr. 4656 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 Gebiet flächig anthropogene Auffüllungen mit Sand / sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen an. Die Mächtigkeiten dieser Auffüllungen liegen im Mittel bei ca. 1 bis 2 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.

Neben dieser generellen, flächendeckenden Situation waren auf vier Inselflächen im Geltungsbereich erhebliche Restverunreinigungen bekannt bzw. anzunehmen und daher Altlastensanierungen erforderlich. Auf einer Fläche läuft derzeit noch die Sanierung, die restlichen sind (bis auf das nachlaufende Monitoring) abgeschlossen. Die Flächen wurden gemäß den geltenden Vorschriften saniert. Beim Überbauen dieser Schadensflächen sind Einschränkungen zu beachten, damit keine Gefährdungen für Nutzer zukünftiger Gebäude entstehen, keine stark belasteten Böden mit ortstypischen Böden vermischt werden und Grundwassergefährdungen durch Bauwasserhaltungen, Versickerungs- oder Geothermie-Anlagen ausgeschlossen werden. Die konkreten Schadensflächen befinden sich auf dem Flurstück Nr. 466/545 der Gemarkung Gibitzenhof.

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.

Kampfmittel

Zum Thema Kampfmittel gibt es eine Gesamtstellungnahme mit Stand vom 27.02.2024. Im Ergebnis wird hier festgestellt, dass nach gutachterlicher Bewertung sowie Erkenntnissen aus den umliegenden Flächen der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen ist. Dies ist auf mehrere Bombenangriffe im Zweiten Weltkrieg sowie Bodenkämpfe zurückzuführen.

Im Gebiet ist entsprechend mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel von kleineren Munitionsresten und Granaten bis hin zu größeren Sprengbomben zu rechnen. Ein baubedingter Eingriff bzw. eine Überbauung von ggf. kampfmittelbelasteten Flächen sollte vermieden werden. Fachplanerisch wurde jedoch empfohlen, eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit des Geländes zu erzielen. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht im Baugrund ist keines der zur Verfügung stehenden Sondierverfahren geeignet, um eine Freimessung des Geländes zu gewährleisten. Fachlich wurde daher empfohlen, die störkörperbelasteten Schichten abzutragen und anschließende Sondierungen vorzunehmen, sobald Bodenschichten angetroffen werden, bei denen dies technisch möglich ist.

Lärm

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 wurden zwei Lärmgutachten (Verkehrslärm: Müller-BBM, Bericht Nr.: M161480/19, 25. Februar 2025; Anlagen- und Sportlärm: Müller-BBM, Bericht Nr. M161480/20, 25. Februar 2025 erstellt, da sowohl Verkehrs- als auch gewerbliche Anlagengeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Weiterhin wurde das Thema Sport- und Freizeitlärm (Bestandteil des Gutachtens zum Anlagenlärm) untersucht, hierbei geht es um die Betrachtung bestehender Vorbelastungen sowie neu im Gebiet geplanter Außen-Sportflächen.

Verkehrslärm
Der maßgebliche Straßenverkehrslärm, welcher auf das Plangebiet einwirkt, geht von der Münchener Straße und der Dr.-Luise-Herzberg-Straße aus. Die detaillierten Annahmen und Zahlen zu den berücksichtigten Verkehrswegen sind im Gutachten zum Verkehrslärm dargelegt. Bei der Betrachtung des Schienenverkehrslärms wurden die geplante Straßenbahnlinie im Westen an den Geltungsbereich angrenzend, die U-Bahn, der DB Railport, der Rangierbahnhof und der Rangierbahnhof Nord berücksichtigt.

Gewerbelärm
Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die vielfältig bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes einbezogen. Dies umfasst insbesondere Bahnnutzungen (mit Railport, Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle. Die einzelnen Geräuschemittenten mit den entsprechenden Emissionsansätzen sind im Gutachten zum Anlagen- und Sportlärm detailliert dargelegt.

Sport- und Freizeitlärm
Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der BP Nr. 4652 mit einer Parkanlage an, in welcher Sport- und Freizeitanlagen sowie Spielplätze vorgesehen werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum BP Nr. 4652 wurden die Auswirkungen dieser Anlagen auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 betrachtet und nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an der Nordgrenze des Plangebiets die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV für Mischgebiete in der Tagzeit eingehalten werden. In der Nachtzeit findet im Regelbetrieb keine Nutzung statt. Entsprechend ist im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 mit keiner maßgeblichen Vorbelastung ausgehend von den geplanten Sport- und Freianlagen im Park des BP Nr. 4652 zu rechnen.

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 Ziele und Grundsätze, an die die Bauleitplanung anzupassen ist. Die Stadt Nürnberg ist Bestandteil der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze sind zu berücksichtigen:

- Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, (…) und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen. (G 2.1.10)
- Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen (Z 8.3.2)
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (…) auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird (G 2.2.7)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)

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):

- 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 BP Nr. 4656 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 wurde. Diese Änderung 8c im Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg, wurde am 22.02.2024 vom Stadtplanungsausschuss festgestellt, durch die Regierung von Mittelfranken mit Hinweisen genehmigt und am 03.07.2024 öffentlich bekannt gemacht. Entsprechend ist diese FNP-Änderung wirksam.

Der FNP stellt nun für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Sonderbaufläche „Hochschule“ dar. Weiterhin stellt der FNP im Osten entlang der Münchener Straße, im Westen (Kleingärten) sowie im Zentrum der Sonderbaufläche jeweils eine Grünfläche 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. Zudem werden sieben vorhandene und kartierte Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dargestellt.

Die angestrebten Festsetzungen des BP 4656 entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen FNP (unter Berücksichtigung der Änderung 8c), so dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt ist.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Geltungsbereich umfasst keine Bereiche, für die Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht, er liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des am 28.04.2016 eingeleiteten BP Verfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ und bildet den letzten von drei Bebauungsplänen, welche aus dem Gesamtplan entwickelt wurden. Die beiden anderen Bebauungspläne, die aus dem Gesamtbebauungsplan 4600 herausgelöst wurden, grenzen nördlich (BP 4652, Billigung am 19.12.2024 im Stadtplanungsausschuss) und westlich bzw. südlich (BP 4635, rechtsverbindlich seit dem 16.10.2019) an den Geltungsbereich an.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB erfolgte eine bauplanungsrechtliche Einordnung des Plangebietes durch die Stadt Nürnberg. Der städtebaulich komplexe Entwicklungsbereich am ehemaligen Südbahnhof im Geltungsbereich des BP Verfahren Nr. 4600 wird im Norden, Westen und Süden von zusammenhängender Bebauung umschlossen und unterliegt einer hohen Dynamik. Einerseits fanden bis 2022 Rückbauten der ehemaligen hochbaulichen Strukturen der Bahn statt, punktuell blieb der Bestand erhalten, beispielsweise die sogenannte „Bauknechthalle“ in der William-Wilson-Straße.

Andererseits findet parallel die Wieder- bzw. Neubebauung sowie bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. Kampfmittelräumung) des Areals statt: Nordwestlich wird großflächig Bebauung und auch Erschließung im Rahmen des in Kraft getretenen BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ umgesetzt, südlich wurden der Bereich Lichtenreuth naturnah, die Erschließung via Dr.-Luise-Herzberg-Straße sowie die ersten Gebäude „Cube One“ der UTN und das Modulgebäude der THN umgesetzt. Im nordöstlichen Bereich (BP Nr. 4652) findet die bauvorbereitende Kampfmittelräumung zur Aufnahme neuer Nutzungen statt.

Simultan wurden und werden die Verfahren zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken angestoßen.

Die Stadt Nürnberg bewertet den Bereich des ehemaligen Südbahnhofes außerhalb des in Kraft getretenen BP Nr. 4635 aufgrund der umschließenden Bebauung sowie der Nach- bzw. Auswirkungen des vorlaufenden gewerblichen Bestandes als Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB. Auch mit Abriss unterschiedlicher baulicher Strukturen wird eine Nachwirkung gesehen. Insbesondere begann der Rückbau 2005 nur zur Vorbereitung der vorbelasteten (Bahn-)Konversionsfläche für eine erneute Nutzung und nach Abschluss der Rahmenvereinbarung über die geplante Entwicklung des Gebietes 2004. Im Laufe der Entwicklung wurden ergänzende Vereinbarungen getroffen sowie ein Wettbewerb als Basis für die Erarbeitung eines Rahmenplanes durchgeführt. Bezogen auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ergibt sich somit, dass der komplette Geltungsbereich im Innenbereich liegt.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Zur verbesserten ÖPNV-Erschließung des Gesamtgebietes „Brunecker Straße“ wurde im Wettbewerb / Rahmenplan die Erweiterung der vorhandenen Straßenbahnlinie 7 (derzeitige Endstation „Tristanstraße“) nach Süden bis zur Bauernfeindstraße angedacht, welche nun bereits in Planung ist. Die Trasse für diese Straßenbahn ist zwischen der heutigen Brunecker Straße und dem geplanten Universitätscampus vorgesehen und quert im Süden die Dr.-Luise-Herzberg-Straße. Für die Realisierung dieser Verlängerung der Straßenbahn wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Mit der Planfeststellung ist 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 vom 22.09.2022 mit Beschluss der entsprechenden Trassenpläne. Der Antrag für das Planfeststellungsverfahren soll 2025 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht werden.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Im Geltungsbereich sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Flächen des Ökokatasters oder Wasserschutzgebiete vorhanden. Ebenso wenig sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) von der Planung betroffen.

Auf rund 4.200 m² Fläche 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 als landesweit bedeutsamer (Trocken-)Lebensraum ausgewiesen.

I.3.2.3. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Gebietes (die heutige Brunecker Straße war 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 evtl. 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.3.2.3.a. Bahnrechtliche Aspekte

Der Geltungsbereich war früher größtenteils bahnrechtlich gewidmet. Inzwischen sind noch vier Flurstücke (Nrn. 466/619, 466/620, 466/641,466/830, 466/831 und 466/850 der Gemarkung Gibitzenhof) bahnrechtlich gewidmet. Die drei Flurstücke Nr. 466/619, Nr. 466/620 und Nr. 466/641 umfassen einen zweckgebundenen, privatwirtschaftlichen Bahnanschluss für die hier vorhandene gewerbliche Nutzung (vgl. hierzu auch Kapitel I.5.20). Bei dem Flurstück 466/830 handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche, welche in Fortführung der Dr.-Luise-Herzberg-Straße die verkehrliche Erschließung des DB-Railports und weiteren Bahnnutzungen gewährleistet.

Die Werkfeuerwehr der Deutschen Bahn weist auf die geografische Nähe des für Notfälle vorgesehenen Havariegleises zur geplanten Bebauung der UTN hin. Das Havariegleis grenzt nicht unmittelbar an das Grundstück des Freistaats. Im betroffenen Annex sind nach derzeitigem Rahmenplan vor allem kleinere Nutzungseinheiten und Institute und keine größeren Lehrsäle geplant. Der BP Nr. 4656 sieht zudem einen Abstand, festgesetzt durch eine Baugrenze, zwischen der neuen Bebauung und der Grundstücksgrenze vor. Neben der festgesetzten Baugrenze rücken die künftigen Gebäude auch durch die zu pflanzenden Baumreihen von der Grundstücksgrenze ab. Weitere mögliche Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren und laufenden Betrieb zu treffen.



Abbildung 2: Lage Havariegleis (Quelle: Geobasisdaten: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung und Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich, bis auf die Dr.-Luise-Herzberg-Straße sowie die U-Bahntrasse (städtisches Eigentum) und eine kleine Teilfläche im Westen, vollständig im Eigentum des Freistaates Bayern.

I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Rahmenvereinbarung

Die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs basiert auf einer in 2004 zwischen Stadt und dem damaligen Investor des Gesamtgebietes geschlossenen Rahmenvereinbarung, auf deren Grundlage mit der Entmietung bzw. Entpachtung der künftigen Konversionsfläche begonnen wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs basiert auf den weiterführenden Regelungen einer in 2014 geschlossenen Rahmenvereinbarung. Von besonderer Bedeutung sind hier die getroffenen Vereinbarungen zur Grünausstattung ("1/3 Grün") für das Gesamtareal, welchen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4635 (rechtsverbindlich seit dem 16.10.2019) für das erste Modul und Nr. 4652 (gebilligt am 19.12.2024) für das zweite Modul Rechnung getragen wird.

Gemeinsame Erklärung

Am 04.03.2020 hat der Stadtrat beschlossen, dass die gemeinsame Erklärung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Freistaat Bayern zur Entwicklung der Technischen Universität Nürnberg unterzeichnet werden soll. Die Unterzeichnung erfolgte am 10./12.03.2020. Inhalt der Vereinbarung ist die Ansiedlung einer technischen Universität für etwa 6000 Studierende auf dem ca. 37 ha großen Areal. Dabei soll eine hohe Aufenthaltsqualität durch beispielsweise Grün- und Freiräume geschaffen und der Campus mit den umgebenden Stadtteilen vernetzt werden.

Masterplan Freiraum

Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, 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 Stadtplanungsausschuss behandelt. Diese Grüne Mitte bzw. der Stadtteilpark wird in den Modulen I und II bzw. den BP Nr. 4635 und BP Nr. 4652 vorgesehen.

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 Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist es, die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.

Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen für die jeweilige Gebietsentwicklung anwendbar sind und umgesetzt werden können. Für die Entwicklung im BP Nr. 4656 wurden verschiedene gebietsbezogene Mobilitätsmaßnahmen definiert, die zusammen das Mobilitätskonzept bilden und teils ihren Niederschlag in den Festsetzungen des BP finden (Regelungen zu Verkehrsflächen, Nebenanlagen, Stell- bzw. Abstellplätzen), teils als organisatorische Maßnahmen im Betriebskonzept der UTN verankert werden sollen (vgl. Kapitel 0).

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der am 22.07.2021 vom Stadtplanungsausschuss beschlossene 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 in der 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 Klima-Baukasten soll gemäß Beschluss in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Zu den im Verfahren erstellten Untersuchungen zum Stadtklima (Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth“ und „Klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 und Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth“, GEO-NET; beides Stand November 2023) wird auf den Umweltbericht Kap. 2.8 „Klima“ verwiesen. Maßnahmen, die im BP Nr. 4656 umgesetzt werden, umfassen u.a. grünordnerische und städtebauliche Regelungen als auch Themen wie Energiekonzept, Mobilität („autoarme Uni“) und Versickerung von Oberflächenwasser und sind im Umweltbericht, Kap. 4.1. beschrieben.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Im Jahr 2004 wurden für die Flächen des ehemaligen Südbahnhofs („Brunecker Straße“) eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung zwischen dem Flächeneigentümer (Aurelis Asset GmbH) 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.

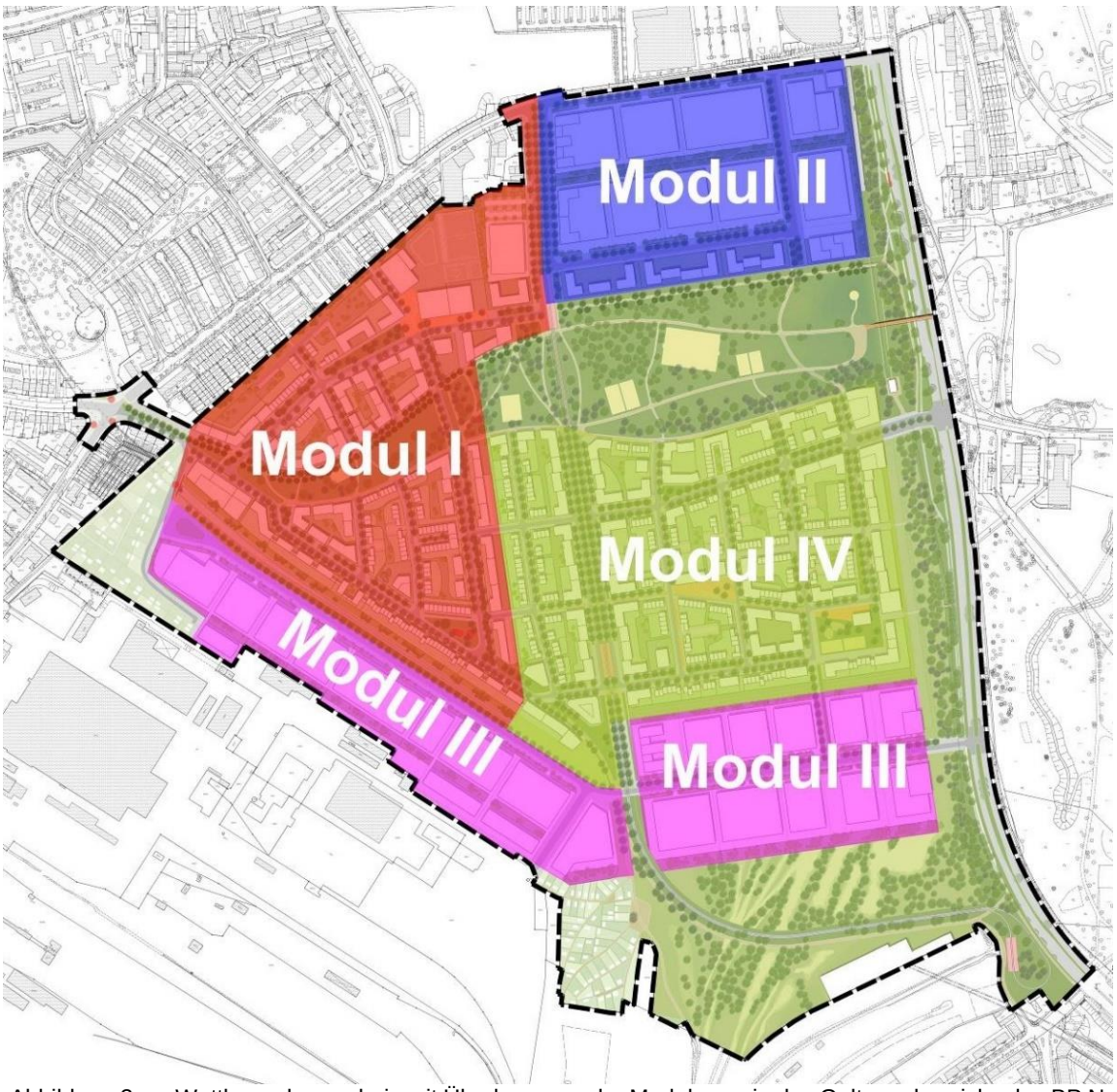


Abbildung 3: Wettbewerbsergebnis mit Überlagerung der Module sowie des Geltungsbereichs des BP Nr. 4600 (Quelle: Eigene Darstellung / Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung und West 8, Rotterdam)

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 vorgesehen.

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

Nach dem Wettbewerbsergebnis 2015 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 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 Gesamt-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. Als zweiter Bebauungsplan befindet sich aktuell der BP Nr. 4652 „Ingolstädter Straße“ für das Gebiet Modul II in Aufstellung.

Für die ehemaligen Module III a und b sowie IV wird nun der BP Nr. 4656 zur Ansiedlung einer Universität aufgestellt. Die förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 04.03.2020.

I.4.1. MODUL III UND IV – BP NR. 4656 „TECHNISCHE UNIVERSITÄT NÜRNBERG“

Der Freistaat Bayern wird auf Grundlage der entsprechenden Beschlüsse der Staatsregierung aus dem Jahr 2017 sowie des am 09.12.2021 vom Bayerischen Landtag beschlossenen Gesetzes eine neue Technische Universität innerhalb der Konversionsfläche am ehemaligen Südbahnhof in Nürnberg errichten. Der Freistaat erwarb zu diesem Zweck im Jahr 2018 eine ca. 37 ha große Fläche östlich der Brunecker Straße sowie südwestlich der U-Bahnlinie 1. Die Hochschule ist somit Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets für das Gesamtgebiet Brunecker Straße.

Im Jahr 2019 wurden zunächst durch den Wissenschaftsrat des Freistaats Bayern und weitere Institutionen die inhaltlichen und fachlichen Schwerpunkte entwickelt und darauf aufbauend entsprechende Raumprogramme konzipiert. Gleichzeitig wurden die planerischen Rahmenbedingungen, u.a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der umweltfachlichen Belange, mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Unter diesen Maßgaben wurde im Jahr 2020 ein wettbewerbliches Verfahren mit vier interdisziplinär besetzten Planungsgemeinschaften durchgeführt. Mit Entscheidung der Empfehlungskommission wurde am 30.04.2021 das Strukturkonzept der Planungsgemeinschaft Ferdinand Heide Architekten (FHA), Frankfurt, und TOPOS Landschaftsarchitekten, Berlin, zur Umsetzung ausgewählt. Mit Bekanntmachung der Grundordnung im Mai 2021 trägt die Universität den Zweitnamen „University of Technology Nuremberg“ mit der Abkürzung „UTN“.

Das Strukturkonzept ordnet die wesentlichen Funktionen der künftigen Technischen Universität Nürnberg innerhalb des Geltungsbereiches an und wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses (AfS) am 09.12.2021 vorgestellt. Im AfS vom 07.04.2022 wurde der Rahmenplan mit integrierter Freiraumplanung als Grundlage der weiteren Planungen für die UTN durch den Stadtplanungs- und den Umweltausschuss beschlossen. Entsprechend bildet dieser Rahmenplan die Grundlage für den BP Nr. 4656

I.4.2. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebau

Als räumliches Leitbild für die junge Universität gilt es, insbesondere einen urbanen, autoarmen und lebendigen Campus zu bauen, der sich funktional mit der Umgebung vernetzt, von Beginn an nachhaltig und ressourcenschonend ist und seine Verantwortung in Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung übernimmt.
Das städtebauliche Leitbild ist eine klare Struktur, die das Zusammenspiel von Forschung, Lehre und Innovation thematisiert und bei der alle Departments der neuen Alma Mater gleichberechtigt nebeneinander und um eine gemeinsame Mitte angeordnet sind. Diese nimmt in Form eines zentralen Bandes idealtypisch und als Nucleus einen Teil der gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen, wie Lern- und Lehrflächen, Hörsäle, Bibliothek etc. auf.
Alle weiteren Einrichtungen der neuen Universität sind als Sinnbild der UTN und ihrer interdisziplinären Zusammenarbeit um eine gemeinsame Campusmitte herum als prägnante Volumen situiert. Bestmöglich verflochten sind sie über das interne Wegenetz und das gemeinschaftlich genutzte Zentrum. Die Departments sind Häuser mit eigener Identität und Adresse. Sie stehen wie in einem städtischen Gemeinwesen in einer definierten Figur nebeneinander. Das Leitbild der integrativen Einheit findet sich in der städtebaulichen/ freiraumplanerischen Struktur des Campus, die konsequent für das Gesamtgebiet Brunecker Straße übernommen wird. Das städtebauliche Konzept legt großen Wert auf die Verzahnung mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum. Ferner ist es von zentraler Bedeutung, dass die sich über einen langen Zeitraum vollziehende Entwicklung des Campus in jedem Ausbaustadium eine eigene räumliche Qualität sowie eine bauliche Identität aufweist.
Der Entwurf der neuen Universität ist die zeitgemäße Interpretation einer klassischen Campus-Idee und stellt eine robuste Struktur für ein zukunftsweisendes Universitätsgelände dar.

Landschaftsplanung/ Freiflächenplanung

Die Freiraumstruktur baut auf folgenden, den Standort prägenden Elementen auf:

- der prägenden Vegetationsstruktur zur Münchener Straße,
- der Topographie,
- den Vorgaben aus der bestehenden Belastung des Untergrundes,
- der übergeordneten Erschließung sowie
- den stadträumlichen/ landschaftsräumlichen Bezügen.

Im Rahmen der Neugestaltung erhält das Gelände des Campus UTN eine klare Struktur mit deutlich ausgeprägten räumlichen Kanten zu den angrenzenden urbanen Bereichen im Norden und Westen, zum geplanten Stadtteilpark und den Wohngebieten Modul I (West) und II (Nord).

Auf der Ostseite, im Übergang zur stark befahrenen Münchener Straße und dem nordöstlich angrenzenden Volkspark Dutzendteich, werden die vorhandenen naturnahen Strukturen weitgehend erhalten und gestärkt. Sie bilden eine wichtige Biotop- und Freiraumverbindung. Darüber hinaus bildet dieser naturnah geprägte Randbereich eine deutliche Abschirmung zwischen Straßenraum und Campus. Die zukünftige Freiraumstruktur des Hochschulgeländes besteht aus Grün- und Freiflächen, Plätzen, Pocket-Parks und grünen Nischen/ Fugen. Dazu kommen die den Gebäuden zugeordneten, möglichen und wünschenswerten Freiflächen wie Innenhöfe, Dächer oder Terrassen.

Wesentliches Element ist der zentrale Grünzug mit der Campuswiese als „Grüne Mitte“ und dem Nord-Süd verlaufenden „Grünen Band“. Insgesamt erfolgt hier eine Schaffung neuer nachhaltiger und qualitätsvoller Grünstrukturen. Der private Grünzug wird an beiden Stirnseiten (nördl. und südl.) von befestigten Platzflächen mit einem Kopfgebäude gefasst und seitlich von weiteren Gebäuden flankiert. Großzügige Boulevards sollen die Mitte wie eine Spange umgeben. Sie sind an der Nordseite mit einer Parkpromenade und auf der Südseite mit der Verlängerung des s.g. „Bildungsboulevards“ verbunden.



Abbildung 4: Perspektive zur „Grünen Mitte“ (Quelle: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Stand 2022)

Höhenentwicklung
Die Topographie des Bestandsgeländes wird bei der Geländeplanung sowie der Gebäudeplanung berücksichtigt, so dass grundsätzlich der Anteil an zu entsorgendem Bodenmaterial möglichst geringgehalten werden kann.

Die Gebäude entlang der grünen Mitte sollen eine annähernd gleiche Höhe erhalten. Der Kopfbau kann die die Mitte flankierenden Gebäude um bis zu 4-5 m überragen und hierdurch eine Betonung erfahren. An einzelnen Stellen sind punktuell Hochpunkte möglich. Sie markieren jeweils eine besondere Situation auf dem Campus, beginnend im Norden am Kopfgebäude als Auftakt zum Campus, im Süden im Bereich der Tramhaltestelle als Scharnier/ Umlenkpunkt und wichtiger Übergang in den westlichen Teil, dem „Forschungsboulevard“, sowie an dessen Ende.

Nutzungsverteilung
Grundsätzlich versteht sich das Gebiet als ein homogener Campus für die neue Universität. Somit konzentrieren sich die Hauptnutzungen auf den Bereich Bildung, Forschung und Lehre. Ergänzend sind aber zur Versorgung des Gebietes verschiedene ergänzende Nutzungen erforderlich. Dies sind insbesondere eine s.g. Energiezentrale, welche im östlichen Bereich in Richtung Münchener Straße angeordnet werden soll, sowie Studentenwohnen, welches nur in verschiedenen Teilbereichen zugelassen werden soll, und eine Kindertagesstätte.

In dem Bereich südwestlich der U-Bahn Linie soll der sogenannte Annex entstehen. Neben der Möglichkeit der universitären Erweiterung sollen hier externe, universitätsnahe Einrichtungen angesiedelt werden (z.B. anwendungsorientierte Forschungszentren, Start-Ups, Technologiegründerzentren).

Städtebauliche Kennzahlen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca.381.396 m². Aus dem vorliegenden Rahmenkonzept ergibt sich die folgende Verteilung hinsichtlich Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Durch den BP Nr. 4656 werden die auf der folgenden Seite genannten Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ).

Nutzung	Teilsummen		Gesamtsumme		Anteil	
Baugebiete			273.248	m²	71,6	%
davon: Sonstiges Sondergebiet „Universität“	272.306	m²				
davon: eingeschränktes Gewerbegebiet	942	m²				
Öffentliche Verkehrsflächen			16.999	m²	4,5	%
davon: öffentliche Verkehrsfläche	15.188	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	1.644	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	167	m²				
Private Grünflächen			58.866	m²	15,5	%
davon: Grünanlage	19.960	m²				
davon: Freizeit und Erholung (Uniwiese)	9.855	m²				
davon: Naturbelassener Bereich	12.122	m²				
davon: Dauerkleingärten	16.930	m²				
Öffentliche Grünflächen			341	m²	0,1	%
Parkanlage	341	m²				
Wald			15.882	m²	4,2	%
Bahnanlagen			15.786	m²	4,1	%
davon: U-Bahn	6.114	m²				
davon: Straßenbahn (in Planfeststellung)	9.672	m²				
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)			272	m²		
Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4656			**381.396**	**m²**	**100**	**%**

Tabelle 1: Kennzahlen zu Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen, Wald, Bahnanlagen

Der BP Nr. 4656 setzt maßgeblich ein Sonstiges Sondergebiet (Universität) gemäß § 11 BauNVO fest. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hochschule mit verschiedenen dazugehörigen Nutzungen. Die Gliederung des Sondergebietes in die Gebiete SO 1 bis SO 11 sowie SO 12.1. bis 12.7. (vgl. hierzu Kapitel I.5.1.1) folgt dem o.g. städtebaulichen Entwurf.

	Grundstück		**GRZ**	**Geschoss-fläche**		**GFZ**
Gebiet SO1	20.317	m²	0,5	28.444	m²	1,4
Gebiet SO2	32.536	m²	0,5	61.818	m²	1,9
Gebiet SO3	4.889	m²	0,6	9.290	m²	1,9
Gebiet SO4	8.520	m²	0,6	5.112	m²	0,6
Gebiet SO5	15.043	m²	0,6	21.060	m²	1,4
Gebiet SO6	11.234	m²	0,6	13.481	m²	1,2
Gebiet SO7	38.914	m²	0,6	81.720	m²	2,1
Gebiet SO8.1	23.103	m²	0,6	32.344	m²	1,4
Gebiet SO8.2	2.959	m²	0,6	4.142	m²	1,4
Gebiet SO9	16.675	m²	0,6	48.357	m²	2,9
Gebiet SO10	6.632	m²	0,3	9.285	m²	1,4
Gebiet SO11	4.176	m²	0,3	3.341	m²	0,8
Gebiet SO12.1	19.748	m²	0,6	37.521	m²	1,9
Gebiet SO12.2	13.572	m²	0,6	19.001	m²	1,1
Gebiet SO12.3	14.540	m²	0,6	15.995	m²	1,1
Gebiet SO12.4	7.550	m²	0,6	14.344	m²	1,9
Gebiet SO12.5	8.035	m²	0,6	12.856	m²	1,6
Gebiet SO12.6	14.220	m²	0,6	25.596	m²	1,8
Gebiet SO12.7	9.643	m²	0,6	13.500	m²	1,4
Gewerbegebiet GE(e)	942	m²	0,8	1.131	m²	1,2
Summe Grund- und Geschossflächen	**273.248**	**m²**		**458.338**	**m²**	
Durchschnittliche GRZ / GFZ			**0,72**			**1,68**

Tabelle 2: Grund- und Geschossflächen

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Erschließung

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

Die Erschließung des BP Nr. 4656 erfolgt über die Dr.-Luise-Herzberg-Straße und über die Münchener Straße (Knotenpunkt Flachweiher). Eine MIV-Erschließung der Universitätsnutzungen von Westen über die Brunecker Straße und Nerzstraße ist nicht vorgesehen.

Der Uni-Campus soll grundsätzlich autoarm ausgebildet werden, so dass eine komplette Durchfahrbarkeit des Campus durch den MIV nicht ermöglicht werden soll. Weiterhin soll der MIV früh, am Rande des Campus durch Parkhäuser (mit entsprechender Nutzungsberechtigung) abgefangen werden, dazu wird ein Parkleitsystem vorgesehen werden. Die Logistik- und Energiebereiche, für welche eine gewisse Anlieferung und somit ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden sein wird, sollen am östlichen Rand im Teilgebiet SO 8, und somit direkt am Zufahrtsbereich (Parkhaus Nord) über den Knoten Flachweiher, angesiedelt werden.

Eine Parkpromenade (im Anschluss an den Stadteilpark) verbindet die beiden Ankunftspunkte im Norden des neuen Campus miteinander. Mit der weiteren Entwicklung /Aufsiedlung wird auch die zweite Straßenbahnhaltestelle im Süden an Bedeutung gewinnen und einen Übergang zum Forschungsquartier (Annex) schaffen. Insgesamt wird hierdurch zukünftig eine sehr gute Erschließung über den öffentlichen Nahverkehr erreicht, da dann alle wesentlichen Gebäude des Campus in einem Radius von 300 m zu den Haltestellen positioniert sind.

Der östliche Bereich des Campus, welcher etwas entfernter zu den ÖPNV-Haltstellen gelegen ist, wird für die Ansiedlung der größeren Campusnutzungen (insbesondere Hallen, Werkstätten, Labore) sowie der Energiezentrale vorgesehen. Für diese Bereiche ist auch eine regelmäßige Andienung durch Lkws erforderlich, was hier mit direkter Anbindung an die Münchener Straße ohne Tangierung des autoarmen Campus möglich ist.

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 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 der erforderlichen Stellplätze sowie die Stärkung der Geh- und Radwegeverbindungen durch die Schaffung eines autoarmen Campus. Die Mobilpunkte zeichnen sich dadurch aus, dass hier Carsharing-Fahrzeuge (soweit der jeweilige Mobilpunkt mit Pkw anfahrbar ist), Radständer und eine Fahrradverleihstation an einem gebündelten Standort in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt werden.

Durch das Fachbüro BERNARD Gruppe, Aalen wurde eine Verkehrsuntersuchung (Stand: 26.05.2023) zur verkehrlichen Bewertung des Entwicklungsbereiches der Technischen Universität Nürnberg im Gesamtgebiet Brunecker Straße und unter Betrachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung erarbeitet. In dieser Untersuchung werden die grundlegenden Belange der verkehrlichen Erschließung gemeinsam und übergreifend, also unter Berücksichtigung der anderen Module des Gesamtgebietes, betrachtet. Grundlage für die Untersuchung war das Entwicklungskonzept für den Universitätscampus, mit der hier enthaltenen Nutzungsintensität und den vorgesehenen Entwicklungsstufen. In der Untersuchung wurden Annahmen zur modalen Verteilung (Wahl des Verkehrsmittels) abgeleitet und hierauf aufbauend der zu erwartende Neuverkehr ermittelt und der Stellplatzbedarf für Pkw und Fahrräder berechnet. Der hier zu erwartende Neuverkehr wurde auf das Straßennetz verteilt und mit dem Bestandsverkehr überlagert. Ebenfalls wurde in dieser Betrachtung der Neuverkehr aus Modul II berücksichtigt; hieraus ergibt sich der prognostizierte Gesamtverkehr auf der Münchener Straße. Mit diesen ermittelten Kfz-Verkehrsstärken konnten dann weiterführende Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit und zu Lärmuntersuchungen erfolgen. Dabei setzt die Leistungsfähigkeit der Münchener Straße die Grenze der maximalen Verkehrserzeugung für das Gebiet.

Eine zentrale Größe bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens ist das angestrebte Ziel von ca. 6.000 Studierenden an der neuen Universität. Hinzu kommen Beschäftigte im Bereich Forschung und Lehre, Verwaltungsangestellte sowie Besucher- und Wirtschaftsverkehr. Hierauf aufbauend wurde der Neuverkehr auf Basis spezifischer Mobilitätskennziffern je nach Nutzergruppe ermittelt. Im Ergebnis wurde für das Universitätsmodul insgesamt ein Verkehr von ca. 1.340 Kfz/24 h berechnet.

Die Abschätzung des Kfz-Stellplatzbedarfes erfolgte auf Basis der zu erwartenden ein- und ausströmenden Kfz-Verkehre (Studierende, Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher). Dabei wurden ankommende und abfahrende Kfz im tageszeitlichen Verlauf dargestellt und die sich daraus ergebende Stellplatzbelegung abgeleitet.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches (SO 1 bis SO 11) ergaben sich ein Gesamtbedarf von 386 Stellplätzen und für den westlichen Teil (SO 12.1. bis 12.7.) 50 Kfz-Stellplätze. Ebenfalls wurde der erforderliche Stellplatzbedarf für Fahrräder ermittelt. Hier ergab sich ein Bedarf von insgesamt ca. 2.500 Stellplätzen für das gesamte Universitätsmodul.

Mittels mikroskopischer Verkehrsflusssimulation wurde für die beiden Spitzenstunden morgens (07:30 – 08:30 Uhr) und nachmittags (16:30 – 17:30 Uhr) die Leistungsfähigkeit berechnet und die erreichte Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufen nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS) ausgewertet. Dabei wurden folgende Knotenpunkte berücksichtigt:

- Bayernstraße/Frankenstraße/Münchener Straße (LSA 531)
- Ingolstädter Straße/Münchener Straße (LSA 532)
- Flachweiher/Münchener Straße (LSA 533) – nördlicher Anschlussknoten UTN
- Dr.-Luise-Herzberg-Straße/Münchener Straße (neue LSA 520) – südlicher Anschlussknoten UTN
- Bauernfeindstraße/Münchener Straße (LSA 534)
- Karl-Schönleben-Straße/Münchener Straße (LSA 535)
- Münchener Straße/Trierer Straße (LSA 536)

Ausgangsbasis war die sog. Variante „Vollaufsiedlung“ Südbahnhof. Die weiteren Annahmen und Grundlagen für die Leistungsfähigkeitsberechnung können dem Gutachten S. 7f entnommen werden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass der kritische Zeitbereich die morgendliche Spitzenstunde ist. Dabei erreichen die Knotenpunkte Bayernstraße (LSA 531), Bauernfeindstraße (LSA 534) und Trierer Straße (LSA 536) die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Aufgrund des Rückstaus am Knotenpunkt Bauernfeindstraße kann der Verkehr aus der Otto-Bärnreuther-Straße nicht einfließen, woraufhin sich in der Otto-Bärnreuther-Straße ein Stau bildet, der innerhalb der betrachteten morgendlichen Spitzenstunde nicht wieder abgebaut werden kann.

Diese Staueffekte spiegeln sich nicht in der ermittelten Knotenpunktleistungsfähigkeit LSA 534 wider, da sich die Auswertungen der Verlustzeiten auf die Münchener Straße beziehen. Unter Einbeziehung dieser Ströme fällt die Leistungsfähigkeit an der LSA 534 tendenziell schlechter als Qualitätsstufe E aus.

Es gilt anzumerken, dass an den beiden Knotenpunkten Bayernstraße (LSA 531) und Trierer Straße (LSA 536) bereits heute Überlastungen festzustellen sind. Mit den neuen Aufsiedelungen (Modul II und UTN) bewegt sich die Münchener Straße in der kritischen Morgenspitzenstunde an ihrer Kapazitätsgrenze. Elementar für die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems ist daher die Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf das für die Funktionalität erforderliche Maß, ohne die Erreichbarkeit des Campus und das Mobilitätsbedürfnis der Personen einzuschränken.

Wesentlich ist daher die Bereitstellung attraktiver und leistungsfähiger Alternativen. Wichtige Ansätze sind die verstärkte ÖPNV-Nutzung, die Förderung des Geh- und Radverkehrs, die Schaffung von Angeboten zum Fahrzeug-Leihen, Ride-Sharing und Car-Pooling sowie begleitende Maßnahmen zur Information und zum Marketing. Weiterhin bildet ein geeignetes Konzept für Logistik und Versorgung einen wichtigen Beitrag zur weitestgehenden Geringhaltung des Kfz-Verkehrs.

Um diese Alternativen zu schaffen, wurden zur Erreichung bzw. Förderung der dargelegten Ziele verschiedene Maßnahmen für das Universitätsgebiet entwickelt, welche im Zuge der Gebietsentwicklung umgesetzt werden:

- Verlagerung auf den ÖPNV – mit folgenden Maßnahmen:
    - Verlängerung der Straßenbahnlinie mit 2 Haltestellen auf dem Campus

- dichter und regelmäßiger Straßenbahn-Takt
- attraktive Ausgestaltung von Haltestellen
- Optimierung der Zugänglichkeit U-Bahnhof Hasenbuck

Ein zusätzlicher U-Bahnhof ist mit Blick auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, städtebauliche Konzept nur durch eine Nachrüstung im bestehenden Tunnelabschnitt, ungefähr im Bereich Brunecker Straße und Dr.-Luise-Herzberg-Straße, möglich. Konkretisierende Planungen hierfür liegen bislang nicht vor. Insgesamt bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine verfestigen Absichten zur Nachrüstung eines weiteren U-Bahnhofs.

- Anreize zum Fahrradfahren – mit folgenden Maßnahmen:
  - nach Funktionen und Nutzungen gegliedertes Straßennetz
  - Fortführung des Nord-Süd-Radweges am westlichen Rand des Campus
  - dichtes, direktes und ausreichend dimensioniertes sowie barrierefreies Wegenetz für Radfahrer auf dem Areal sowie in benachbarte Quartiere
  - gesicherte Querungsmöglichkeiten der Münchener Straße für Radfahrer
  - attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßenraum, Plätze, Grünflächen) mit Begrünung, Verweilflächen und Sitzgelegenheiten
  - zweckmäßige und attraktive Beleuchtung der Straßen und Wege
  - bedarfsgerechtes Angebot von Fahrrad-Stellplätzen
  - Einrichtung von Abstellplätzen für spezielle Fahrräder
  - Einrichtung von Abstellplätzen für Pedelecs/E-Bikes mit Ladeinfrastruktur
  - Bereitstellung von Leih-Fahrrädern
  - Bereitstellung von Umkleiden mit Dusche, Trockenraum, Schließfächer, etc.
  - Bereitstellung von Räumlichkeiten und Erstausstattung von Fahrradreparaturservice als Selbsthilfe-Box oder Hausmeister-Dienst
  - Fahrradleasing für Studierende und Beschäftigte
  - Einrichtung von Mobilpunkten (Ausleihe und Abstellung von Fahrzeugen, Info-Punkt, etc.)

- Verbesserungen im Fußgängerverkehr – mit folgenden Maßnahmen:
  - attraktive Ausgestaltung der Straßenbahnhaltestellen (barrierefreie Gestaltung, hochwertige technische und bauliche Ausstattung, direkte Zugänglichkeit
  - nach Funktionen und Nutzungen gegliedertem Straßennetz
  - dichtes, direktes, ausreichend dimensioniertes, barrierefreies und sicheres Fußwegenetz auf dem Areal sowie in benachbarte Quartiere
  - gesicherte Querungsmöglichkeiten der Münchener Straße für Fußgänger
  - attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßenraum, Plätze, Grünflächen) mit Begrünung, Verweilflächen und Sitzgelegenheiten
  - zweckmäßige und attraktive Beleuchtung der Straßen und Wege auf dem Areal

- Parkraummanagement – mit folgenden Maßnahmen:
  - Bauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr mit einem maßvollen Angebot an Pkw-Stellplätzen (Randlage, Zufahrt von außen, direkte sichere Zugänglichkeit zu Fuß)
  - Erteilung von Parkberechtigungen (Stellung von Anträgen, Stellplatzkontingente für Nutzergruppen, etc.)
  - Einrichtung von Pkw-Stellplätzen für Fahrgemeinschaften in/ den Parkbauten in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar)
  - Einrichtung von Flächen für Car-Sharing in/an den Parkbauten in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar)
  - Einrichtung von Pkw-Stellplätzen für Elektrofahrzeuge mit Ladeinfrastruktur in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar) als Schnellladeмöglichkeit

- Ride-Sharing, Car-Sharing
    - Vorhaltung von Car-Sharing - Stellplätzen, in/ an den Parkhäusern in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar) und an Mobilpunkten, soweit diese mit Pkw anfahrbar sind
    - Einrichtung von Pkw-Stellplätzen für Fahrgemeinschaften in/ an den Parkhäusern –wo möglich- in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar)

- Förderung der E-Mobilität
    - Einrichtung von Abstellplätzen für Pedelecs/E-Bikes mit Ladeinfrastruktur
    - Einrichtung von Mobilpunkten (Ausleihe und Abstellung von Fahrzeugen, Info-Punkt, etc.)
    - Einrichtung von Pkw-Stellplätzen für Elektrofahrzeuge mit Ladeinfrastruktur in bevorzugter Lage (eingangsnah, gut erreichbar, sichtbar) als Schnelllademöglichkeit
    - Einsatz von Elektro-Dienstfahrzeugen

- Logistik und Versorgung
    - nach Funktionen und Nutzungen gegliedertem Straßennetz
    - Einsatz von Elektro-Dienstfahrzeugen
    - Logistikkonzept (zentrale Anlieferung, Feinverteilung auf dem Campus)
    - Bereitstellung von Flächen für Anlieferbereiche (ggf. temporär nutzbar)
    - Abstimmung und Zusammenlegung von Versorgungs- und Belieferungsprozessen
    - zeitliche/räumliche Einschränkung der Anlieferung mit Lkw (außerhalb sensibler Tageszeiten, festgelegte Zu- und Abfahrtsrouten, o.ä.)

- Betriebliche Organisation, Nutzung
    - nach Funktionen und Nutzungen gegliedertes Straßennetz
    - Schaffung von gastronomischen Angeboten (Mensa, Kantine, Café, Imbiss, etc.)
    - Schaffung von Einrichtungen zur Unterbringung/ Betreuung von Kindern (Kinderkrippe, Kindertagesstätte, etc.)
    - Flexible Lern- und Arbeitszeiten (zur Erleichterung für Fahrgemeinschaften, zur Entzerrung der Verkehrsspitzen, etc.)
    - Technische und organisatorische Maßnahmen für digitales Lernen und Arbeiten

Basierend auf der geplanten Anzahl der Studienplätze von bis zu 6.000 Studienplätzen, der geplanten Betten-Anzahl in Studierendenwohnheimen sowie der zulässigen Nutzfläche (für den Bereich Annex) wurden – unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und der Münchener Straße – die erforderliche Anzahl der PKW- und Fahrradabstellplätze ermittelt. Die detaillierte Herleitung kann dem Gutachten des Büros Bernard vom 26.05.2023 entnommen werden, sie beinhaltet im Resultat im Wesentlichen eine Deckelung der Stellplatzzahlen für Kraftfahrzeuge auf insgesamt 436 Kfz-Stellplätze sowie eine Mindestanzahl erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder für die Sondergebiete.

Im BP Nr. 4656 wurde daher geregelt, dass die städtische Stellplatzsatzung (StS) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für Kraftfahrzeuge im Sondergebiet nicht und für Fahrradabstellplätze abweichend angewendet wird. Für die restlichen im Geltungsbereich vorkommenden Nutzungsarten (eingeschränktes Gewerbegebiet und Kleingartenanlage) wird die Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen.

Entsprechend der Planungsziele zum Verkehr bzw. zur Erschließung und der Anwendung der angeführten Mobilitätsmaßnahmen wird somit das Ziel eines autoarmen Campus verfolgt und weiterhin eine Reduktion des Verkehrsaufkommens forciert.

I.4.3.2. Parken

Der ruhende Verkehr soll für den Campus in zwei Großgaragen (Parkhäusern/ -paletten) im Nord-Osten und im Süd-Osten, welche für den MIV peripher aber dennoch fußläufig zur Campusmitte angeordnet sind, untergebracht werden. In einer untergeordneten und geringen Anzahl können oberirdische Stellplätze gebäudenah für betriebslogistische Zwecke, als barrierefreie Stellplätze oder für Sonderstellplätze (z.B. für Repräsentanten, Schwerbehinderte o.Ä.) vorgesehen werden.

Im Bereich des Annexes (SO 12.1.-12.7.) soll der ruhende Verkehr ebenfalls in einer Großgarage untergebracht werden, welche gut erreichbar am Gebietseingang vorgesehen werden soll.

I.4.3.3. Geh- und Radwege

Als wesentliches Grundprinzip aus verkehrlicher Sicht soll der Unicampus autoarm ausgebildet werden und somit liegt der Fokus auf der Erschließung und Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer. Durch die Herausnahme des MIV aus dem Gebiet ergeben sich dann keine Gefahrenpotentiale durch den Autoverkehr.

Die Planung knüpft an die im Umfeld bestehenden und neu geplanten Wege an und schafft hier eine Verknüpfung. So werden die aus dem nördlich angrenzenden Park ankommenden Geh- und Radwege nach Osten fortgeführt und münden dann in den Knoten Flachweiher. In Fortführung der Brunecker Straße (als Bestandteil Modul I) wird der ankommende Geh- und Radweg nach Süden in Richtung Bauernfeindsiedlung aufgenommen und fortgeführt, so dass dieser Lückenschluss erfolgt. Entlang der Dr.-Luise-Herzberg-Straße bestehen bereits separate Geh- und Radwege.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Im Geltungsbereich wird ein neuer Hochschulcampus mit allen damit verbundenen Gebäuden und Nutzungen vorgesehen. Dieser umfasst insbesondere Lehr- und Forschungsgebäude, Verwaltungsgebäude, Mensa/Cafeteria, Bibliothek, Studierendenwohnen, Kindertageseinrichtungen und Gebäude zur Versorgung des Gebietes (Parken, Logistik und Energie). Weiterhin werden attraktive und zentral gelegene Grün-/Freiflächen geschaffen.

Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie ist der Geltungsbereich insgesamt gut an den ÖPNV angebunden und somit auch für Studierende und Beschäftigte gut erreichbar, die nicht auf ein Auto angewiesen sein wollen. Weiterhin steigert der geplante autoarme Campus die Freiraum- und Aufenthaltsqualität des Gesamtgebietes immens und trägt ebenfalls zur Schaffung eines sicheren Quartieres bei. Der gesamte Campus in Abfolge der geplanten Gebäude und Freiflächen wird überschaubar angelegt und bietet attraktive und abwechslungsreiche Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung an.

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

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG

<u>Abfallentsorgung</u>
Die Abfallentsorgung des Campus erfolgt eigenständig. Von den dezentralen Müllsammelstellen erfolgt die regelmäßige Abholung der Abfälle durch einen Entsorgungsträger. Diese Bereiche werden entsprechend geplant und vorgesehen, so dass eine ausreichende Befahrung und Erreichbarkeit durch die erforderlichen Fahrzeuge gewährleistet ist.

Energieversorgung

Für den geplanten Hochschulcampus wurde ein Konzept zur Energieversorgung erstellt. Grundlegendes Ziel war hierbei eine möglichst fossilfreie und klimaneutrale Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte. Dabei sollten lokale Potenziale regenerativer Energien ausgeschöpft werden. Grundlage für das Konzept bildeten verschiedene Machbarkeitsstudien.

Grundsätzliche Vorgaben bzw. Parameter für die Gebietsversorgung sind:

- Realisierung der Gebäude als Passivhäuser mit weiterführenden Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Belegung der Dächer mit PV-Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung
- Einsatz von Flächenheiz-/-kühlsystemen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Warmwassererzeugung

Auf Basis des Rahmenplans und den dargelegten Vorgaben/Parametern wurde der Wärme- und Kältemengenbedarf sowie der Strombedarf überschlägig berechnet. Dieser berechnete Bedarf wurde dann vier Versorgungsvarianten gegenübergestellt:

- Variante 1: „Fernwärme“
- Variante 2a: „Zentrale Wärmepumpe“
- Variante 2b: „Zentrale Wärmepumpe mit saisonalem Speicher“
- Variante 3: „Anergie“

Im Ergebnis wurde die Variante 2b als Vorzugsvariante bewertet. Diese Variante zeichnet sich aus durch:

- Zentrale, reversible Kälteerzeugung mittels bivalenter Wärmepumpen
- Nutzung von Abwärme aus der Kälteerzeugung zur Deckung des Heizbedarfs, Zentrale Rückkühleinheit zur Redundanz
- Saisonale Wärmespeicher (Aufheizung bis zu 90 °C)
- Campusweites Wärme -/Kälteverteilnetz
- Nutzung von PV-Strom zur Wärme und Kälteerzeugung
- Anschluss an das Fernwärmenetz als Redundanz

Bei dieser Variante wird die Abwärme der Kälteerzeugung nutzbar gemacht, besteht ein hoher solarer Eigennutzungsgrad, besteht ein hoher Autarkiegrad, ist ein Innovationscharakter (zur Erprobung neuer, nachhaltiger Heiz- und Kühlstrategien) gegeben, besteht ein vergleichsweise geringer CO_2 – Ausstoß und wäre ein hohes Optimierungspotenzial bei Verwendung zukünftig effizienterer Wärmepumpentechnik gegeben. Die Variante 2b wäre dabei grundsätzlich auch in Kombination mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz im Stadtgebiet möglich.

In der Gesamtbetrachtung legt das Konzept dar, dass für den Campus deutlich überdurchschnittliche Standards angesetzt werden, welche grundsätzlich den Klimaschutzzielen des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg und der derzeitigen Klimagesetzgebung gerecht werden.

Oberflächenentwässerung

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 gutachterlich (Gutachten zur Versickerung, Mull und Partner; 2013) bescheinigt, dass grundsätzlich sehr gute Versickerungsmöglichkeiten bestehen. So liegt fast im gesamten Gebiet der Grundwasserflurabstand unterhalb von 3 m. Entsprechend kann im Geltungsbereich über verschiedene Versickerungssysteme semizentral versickert

werden. Im Bemessungsnachweis (vgl. Entwässerungskonzept, Staatliches Bauamt, Stand: 23.01.2025) erfolgte ein Ansatz von 50 % extensiv begrünter und 50 % befestigter Dachflächen. Grundsätzlich ist vorgesehen, Niederschlagswasser aus den Dachflächen über Zisternen zwischenzuspeichern. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet nur in den Bereichen stattfinden, die außerhalb von ermittelten Bodenbelastungen liegen, sodass mit dem Eintrag von Niederschlagswasser kein Ausschwemmen der kontaminierten Stellen erfolgt.

Niederschlagswasser aus den Hof- und Verkehrsflächen soll grundsätzlich ebenfalls Versickerungsmulden zugeführt werden, da bedingt durch die Flächennutzung das Niederschlagswasser vor Einleitung in das Grundwasser einer Behandlung unterzogen werden muss. Die entsprechenden Versickerungsmulden müssen daher jedoch mit einer ausreichend starken bewachsenen Oberbodenschicht ausgeführt werden, sodass hier die erforderliche Reinigung des Niederschlagswassers vor Eintritt in den Boden erfolgt.

Schmutzwasserentwässerung
Die Schmutzwasserentwässerung ist für den Geltungsbereich über Anschlüsse an die bestehenden öffentlichen Kanäle im umgebenden Straßennetz vorgesehen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, das Strukturkonzept von FHA / TOPOS Landschaftsarchitekten unter Wahrung der Anforderungen der Stadt Nürnberg und den Gegebenheiten vor Ort in den Bebauungsplan zu überführen.

Die im Strukturkonzept entwickelte Freiraumstruktur führt die klaren Strukturen und räumlichen Kanten des städtebaulichen Entwurfs nach, referenziert den bisherigen Gehölzbestand des Geländes und schafft landschaftsräumliche Beziehungen.

Die Institute/Departments der UTN gruppieren sich um ein gemeinschaftlich genutztes Zentrum, welche als intensiv genutzte Grünflächen ausgebildet werden. Westlich davon zieht sich von Norden nach Süden ein dicht mit Bäumen bepflanzter Boulevard (Grünes Band), welcher die Strukturen der bisher dort bestehenden Baumreihe aufnimmt. Diagonal ziehen sich gemäß der Freiraumstruktur von Topos größere und kleinere Grünflächen bzw. begrünte Freiräume, welche die vormals bestehenden Vegetationsstrukturen referenzieren und Nischen für verschiedene Nutzungsansprüche zur Verfügung stellen. Nach Osten wird der Geltungsbereich durch einen naturnahen Bereich zur Münchener Straße hin abgeschlossen. In diesem Bereich werden vorhandene naturnahe Strukturen erhalten und noch zusätzlich gestärkt. Die westlichen Gebiete werden durchgrünt und die dort bestehende Kleingartenanlage wird erhalten.

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Durch die Änderung der BayBO zum 1. Januar 2025 wurde die Rechtsgrundlage für einige Inhalte der BegrS entfernt. Auf Grundlage des Artikels 7 Abs. 1 und 2 BayBO gelten die Gebäudebegrünungsanforderungen der BegrS allerdings weiterhin fort. Die grünordnerischen Festsetzungen zu Gebäudebegrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung entsprechen weitestgehend den Regelungen der Satzung und diese wurden auf die örtlichen Situationen im Geltungsbereich entsprechend angepasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen getroffen. Sie dienen der Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels, der Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und 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.

Im Strukturkonzept der Planungsgemeinschaft FHA und TOPOS Landschaftsarchitekten aus dem Jahr 2021 wurden bestehende Vegetationsstrukturen in die städtebauliche Figur integriert und es ist eine umfangreiche, den Städtebau stärkende Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs vorgesehen. Im Freiraumkonzept von TOPOS Landschaftsarchitekten war ein umfänglicher Baumerhalt im Geltungsbereich vorgesehen und die städtebauliche Figur wurde in größeren Teilbereichen angepasst, um den Erhalt weiterer Altbäume zu erreichen. Aufgrund der im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 zu erwartenden flächendeckenden Kampfmittelbelastung, kann der Erhalt der meisten wertgebenden Vegetationsstrukturen jedoch nicht gewährleistet werden. Im gesamten Geltungsbereich besteht die obere Bodenschicht aus anthropogenen Auffüllungen, welche viele Störkörper enthält. Eine Kampfmittelfreimessung mit den zur Verfügung stehenden Sondierverfahren ist aufgrund dieser Ausgangslage nicht möglich.

Da eine Kampfmittelfreimessung sowohl aus Gründen des Arbeitsschutzes als auch für eine sichere Nachnutzung der universitären Flächen unerlässlich ist, wird eine flächendeckende Abgrabung mit einer vorangehenden Beseitigung der Vegetation erforderlich. Nur einzelne Bäume und Gehölzstrukturen, die aufgrund ihres Alters und ihrer Habitatausstattung erhaltenswürdig sowie aufgrund ihrer Lage erhaltensfähig sind, können erhalten werden.

Anstelle eines umfänglichen Erhalts bestehender Vegetationsstrukturen werden prägende Strukturen durch Nachpflanzungen nachempfunden und andere Strukturen im Geltungsbereich ersetzt. Weiterhin sieht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Strukturkonzept eine Durchgrünung des Geltungsbereichs und die Neuanlage von Grünflächen vor.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Eingriffsschwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern. Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.
Die Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden, verringert oder ausgeglichen:

- Ausweisung von Grünflächen, insbesondere im Zentrum und im Osten des Geltungsbereichs.
- Erhaltung wertgebender Einzelbäume und Gehölzbestände in Grünflächen sowie einer Waldfläche am Ostrand des Geltungsbereichs.
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäumen (mit Mindestpflanzqualitäten) als Einzelbäume oder als Gehölzfläche in den Sondergebieten, den privaten Grünflächen sowie der Verkehrsfläche.
- 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.
- Herstellung und Entwicklung von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Sandmagerrasen am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs als naturnahe Bereiche.
- Anbringung von Ersatzhabitaten und Sicherung zukünftiger Habitate für baumbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel innerhalb der Waldfläche.
- Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel durch Vorgaben für Glasfassaden an Gebäuden.
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung, um Beeinträchtigung für Insekten und nachtaktive Tiere zu reduzieren.

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. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung 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 industriell genutzten Flächen des Gebiets an der Brunecker Straße, einschließlich des Geltungsbereichs BP Nr. 4656, wurde im Jahr 2004 zwischen der Stadt Nürnberg und dem damaligen Flächeneigentümer (Aurelis Asset GmbH) getroffen. Zu diesem Zweck wurde eine entsprechende Rahmenvereinbarung geschlossen. Im Zuge dessen wurde 2004 mit der Entmietung, Entsiegelung und Beräumung der Flächen begonnen. Aus diesem Grund bezieht sich die Betrachtung auf den im Jahre 2004 bzw. 2005 vorhandenen Bestand. Die ökologische Entwicklung der Flächen war folglich in Teilen Ergebnis der o.g. Entmietung, welche im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stattfand, auch wenn diese auf Grund verschiedener Planungsschritte erst in 2015 in einen Wettbewerb und die nun durchgeführten Bauleitplanverfahren mündete.

Bei den vom Eingriff betroffenen Flächen handelt es sich gem. der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Anlage 2 der KostenErstS durch IVL (Stand: 2020) zum Großteil um Flächen (40 %), die versiegelt bzw. befestigt sind. Daneben bestehen im Geltungsbereich großflächige Feldgehölze (12 % der Gesamtfläche) und kleinere Gehölzstrukturen (12 %), Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung (14 %), nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Sandmagerrasen (1 %), eine angelegte Wiese (13%) sowie sonstige Flächen (5 %). Im Westen besteht eine Kleingartenanlage (4 %).

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sind in den Kap. I.4.6.2 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 Bäumen. Die gewählte städtebauliche Anordnung, die Durchgrünung des Gebietes sowie Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Minderung der Auswirkungen bzgl. verschiedener Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima…). Mit den oben genannten sowie weiteren im Umweltbericht, Kap. 4.1 aufgeführten Maßnahmen können Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.

Für die Rodung des im Gebiet vorhandenen Gehölzbestandes wird folgende Zahl an Ersatzpflanzungen prognostiziert: 302 Stück (siehe detaillierte Aufstellung im Umweltbericht, Kap. 2.4.1 Pflanzen). Diese werden um weitere ca. 500 Stück Neupflanzungen ergänzt.

Als Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Überplanung von geschützten Biotopflächen (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG) sieht die Planung vor, dass im Westen des Geltungsbereichs eine sowie im Osten zwei Sandmagerrasenflächen neu angelegt werden. Insgesamt wird der Verlust von ca. 4.200 m² nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen auf 12.122 m² Ausgleichsfläche ersetzt.

Wald
Die als Wald i.S.d. Waldgesetzes festgelegten Gehölze umfassen insgesamt eine Fläche von etwa 46.900 m². Im Osten des Geltungsbereichs werden zwei der Gehölzflächen, die 2020 durch das AELF Fürth-Uffenheim als Wald im Sinne des Waldgesetzes festgelegt wurden, im Umfang von zusammen 13.900 m² erhalten. Die verbliebenen Waldflächen (33.000 m²) innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgrund der Notwendigkeit zur Bodensanierung bzw. aufgrund der Errichtung und Erschließung der Universitätsgebäude nicht erhalten,

ca. 1.700 m² davon entfallen auf die Verlängerung der Straßenbahntrasse (Regelung im gesonderten Planfeststellungsverfahren). Eine flächengleiche Ersatzaufforstung der zu rodenden Waldflächen wird auf externen Flächen erfolgen. Diese werden entsprechend den Vorgaben des zuständigen AELF Fürth-Uffenheim innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen liegen.

I.4.6.4. Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten und insbesondere das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft (WGF Landschaft 2024). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden entsprechend in die Planungen integriert. Die saP enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm.

Die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Maßnahmen sind analog zu den Maßnahmen im BP Verfahren Nr. 4600 für die Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“, aus dem der BP Nr. 4656 eine Weiterentwicklung darstellt, benannt und nummeriert. Maßnahmen aus dem BP-Verfahren Nr. 4600, die im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 nicht notwendig sind, entfallen in diesem und sind entsprechend („nicht relevant“) in den Tabellen gekennzeichnet. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

Nr.	Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	
		vertraglich	BP Nr. 4656
V1	Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen	x	x
V2	Erhalt von Habitatbäumen und alten Gehölzbeständen	x	x
V3	Schrittweise Bearbeitung der Flächen	x	-
V4	Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällungen	x	-
V5	Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitatbäumen	x	-
V6	*nicht relevant*	-	-
V7	Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien	x	-
V8	Verhinderung der Wiederbesiedelung des Baufelds durch Reptilien	x	-
V9	*nicht relevant*	-	-
V10	Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen	x	-
V11	Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen	x	x
V12	*nicht relevant*	-	-
V13	Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden	x	-
V14	*entfallen*	-	-
V15	Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen	x	-
V16	Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums	x	x
V17	Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden	x	x
V18	Umweltbaubegleitung	x	-
V19	*nicht relevant*	-	-

Tabelle 3: Vermeidungsmaßnahmen

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

Nr.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	Sicherung	
		vertraglich	BP Nr. 4656
CEF 1	*nicht relevant*	-	-
CEF 2	Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen und Sicherung von Biotopbaumanwärtern	x	-
CEF 3	*nicht relevant*	-	-

Tabelle 4: CEF-Maßnahmen

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

Im Geltungsbereich ist mit einem Verlust von voraussichtlich 18 der 49 im Jahr 2020 erfassten Habitatbäume zu rechnen. Zum Ausgleich der Habitatfunktion sind für jeden zu fällenden Habitatbaum drei Kästen (Fledermauskästen, Vogel-Nistkästen) an Bäumen anzubringen. Bei 18 zu fällenden Habitatbäumen bedeutet dies die Anbringung von insgesamt 54 Kästen (18 Fledermausflach- und 36 Vogelnistkästen). Zur langfristigen Sicherung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zusätzlich für jeden zu fällenden Habitatbaum ein sogenannter Biotopbaumanwärter zu sichern. Dabei handelt es sich um Bäume, die voraussichtlich in 25 Jahren Habitatstrukturen aufweisen werden, welche dann den betroffenen Arten zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung der Maßnahme (Sicherung der Biotopbaumanwärter sowie der erforderlichen Anzahl an Kästen) erfolgt kurzfristig plangebietsextern in geeigneten Waldflächen des Eibacher Forsts (zwischen den Stadtteilen Falkenheim und Hafen) in 2 bis 4 km Entfernung und somit im räumlichen Zusammenhang. Die Waldflächen beidseits der A 73 (Teilflächen der Fl.Nrn. 692/0, 692/76, jeweils Gmkg. Eibach, sowie der Fl.Nr. 640/0, Gmkg. Eibacher Forst) stehen im Eigentum des Freistaats Bayern und werden durch die Bayerischen Staatsforsten (BaySF) bewirtschaftet; es erfolgt hierfür eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Sicherung der Maßnahme.

Mittelfristig wird eine Umsetzung der Maßnahmen zumindest anteilig in Abhängigkeit der nach Beräumung vorhandenen artenschutzfachlichen Potentiale innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt. Dies wird bereits in den Planungen des Vorhabenträgers berücksichtigt und ist mit der Genehmigungsbehörde beim Umweltamt abgestimmt.

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Es bestehen gemäß den faunistischen Erfassungen von 2020 Flächen im Umfang von rund 5,61 ha, die eine Eignung als Lebensraum für die Art aufweisen. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Bau- und Verkehrsflächen 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 Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu vermeiden.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 4656 eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Umsiedlung von Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum südlich Wernsbach (Landkreis Roth) ist im Zuge der vorgezogen durchgeführten Baumaßnahmen im Bereich des Cube One („Verfügungsgebäude“) im Südosten des Geltungsbereichs bereits erfolgt. Durch die Baumaßnahme wurden 0,31 ha der 2020 erfassten Zauneidechsenlebensräume überbaut. Zudem wurden im Zuge der Entwicklung des Cube One weitere 0,17 ha des Baufeldes aufgrund von Individuenfunden als Zauneidechsenhabitat eingestuft. Insgesamt wurden somit im Bereich des Cube One 0,48 ha Lebensraum zerstört. Weitere rund 0,33 ha Lebensraumverlust werden auf den Neubau der Straßenbahntrasse (Verlängerung der Linie 7) entfallen und im Rahmen des zugehörigen Planfeststellungsverfahrens ersetzt. Der übrige Verlust von Zauneidechsenlebensraum (ca. 4,37 ha) bzw. Lebensraumfunktion durch Fragmentierung (ca. 0,60 ha) wird auf einer Maßnahmenfläche in Worzeldorf im Süden Nürnbergs erfolgen. Auf 5,87 ha werden dort geeignete Habitatstrukturen angelegt werden (siehe saP zum BP Nr. 4656, Kapitel 3.3, WGF Landschaft 2024).

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.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor. Mit Bescheid vom 19.09.2024 (Zeichen RMF-SG55.1-8646-11-134-3) wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf die Zauneidechse von der Regierung von Mittelfranken unter der Auflage erteilt, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der WGF Landschaft GmbH Nürnberg diesbezüglich dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Wahrung des Erhaltungszustandes vollumfänglich umzusetzen sind.

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 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 offene Bebauung und entsprechenden Abstand zu den Verkehrswegen 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 durch eine optimierte Anbindung an den ÖPNV, eine gute Anbindung an das Geh- und Radwegenetz sowie ein reduziertes Kfz-Stellplatzangebot eine Reduktion des MIV-Verkehrs im Gebiet angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke Belastung 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 schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und somit zur Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen die Grün- und Freiflächen mit einer großen Anzahl an geplanten Baumpflanzungen bei. Darüber hinaus wird durch die geplanten extensiv begrünten Flachdächer und Fassadenbegrünung das direkte Umgebungsklima verbessert.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Zum BP Nr. 4656 wurden insgesamt zwei schalltechnische Untersuchungen (Verkehrslärm sowie Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) durchgeführt. Insgesamt ergeben sich dabei Anforderungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Maßnahmen zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm sind nicht erforderlich.

Als Grundlage für die schallschutztechnischen Berechnungen und Beurteilungen (Gutachten: Anlagen- und Sportlärm M161480/20 – Stand: 25. Februar 2025/ Verkehrslärm M161480/19 – Stand: 25. Februar 2025) wurden verschiedene Eingangsdaten zum Gewerbe- und Verkehrslärm durch den Gutachter (Müller BBM) von den betreffenden Stellen abgefragt. Einen zentralen Aspekt stellen hierbei die Bahnnutzungen (mit Railport, Instandhaltung, Rangierbahnhof) dar mit den 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.

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 (Gutachten: Verkehrslärm M161480/19 – Stand: 25. Februar 2025) wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen, verursacht durch einwirkende Verkehrsgeräusche der angrenzenden bestehenden Straßen, sowie der geplanten Straßen- und Schienenwege ermittelt und beurteilt.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ legt als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte (ORW) für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fest. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Sollten die Werte überschritten werden ist eine detaillierte Betrachtung notwendig. Die DIN sieht für Sondergebiete Werte von 45-65 dB(A) am Tag und 35-65 dB(A) in der Nacht bzw. für Gewerbegebiete 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht vor, dabei bestimmt sich der konkrete Wert je nach Nutzungsart des Sondergebiets.

Bei Überplanung vorhandener Gemengelagen bzw. vorbelasteter Gebiete, wie sie hier vorzufinden sind, sind die Vorgaben der DIN 18005 häufig nicht einhaltbar. Daher sind im Einzelfall auch Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von Relevanz für die Konfliktbewältigung. In der 16. BImSchV sind Immissionsgrenzwerte (IGW), die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge bei Straßenneubauten nicht überschritten werden sollen, normativ festgelegt. Bei der vorliegenden Planung werden die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte neben den ORW der DIN 18005 ebenfalls mit herangezogen, auch wenn dies nicht unter den in der Verordnung definierten Anwendungsbereich fällt. Die IGW der 16.BImSchV betragen für Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) bzw. für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts und liegen somit jeweils um 4 dB über den ORW der DIN 18005. Dabei handelt es sich um eine Differenz, die hier aufgrund der Inhomogenität der im Campus geplanten Nutzungen als Abwägungsspielraum herangezogen werden kann, zumal es sogar nach der Rechtsprechung als angemessen angesehen wird, die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) zu überschreiten, sofern im Innern der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dabei gilt die Maßgabe, je höher die Überschreitung ist, desto gewichtiger ist die Festsetzung aktiver und passiver Maßnahmen.

Der geplante Unicampus gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile, das sog. Stammareal zwischen Münchener Straße und Luise-Herzberg-Straße und der neuen Straßenbahntrasse und den sog. Annex, der südwestlich der U-Bahntrasse liegt und an die Flächen des Railport im Südwesten angrenzt. Im Stammareal sollen neben den üblichen Anlagen eines Bildungsstandorts auch Einrichtungen zur Gebietsversorgung (Läden, Dienstleistungen, Mensa und Cafés), Wohnen für Studierende sowie universitätsbezogene soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (u.a. Kita, Fitness- und Sporteinrichtungen, Sportflächen) entstehen.

Für das sonstige Sondergebiet „Universität“ wird daher – ebenso wie für die ganz im Westen befindliche Kleingartenanlage - der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) angesetzt. Für Mischgebiete sieht die DIN 18005 Werte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor. Mit diesem Schutzanspruch ist auch geplantes Studierendenwohnen hinreichend umgriffen und grundsätzlich realisierbar. Der Annex bleibt vorbehalten für universitätsnahe Einrichtungen, wie z.B. Institute und Forschungseinrichtungen, aber auch für klassisch universitäre Nutzungen, Wohnen für Studenten bzw. andere störempfindliche Nutzungen sind nicht zulässig. Für dieses Areal, welches quasi als Puffer zwischen den Bahn- bzw. Gewerbenutzungen im Südwesten und dem allgemeinen Wohngebiet des Modul 1 (BP Nr. 4635) im Nordosten dient, wurde für die Teilflächen SO 12.4 bis SO 12.6, aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen der Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt, während für die dem Wohngebiet zugewandten Teilgebiete SO 12.1 bis SO 12.3 sowie 12.7 analog zum Stammareal der Schutzanspruch eines MI zugrunde gelegt wird. Durch diese Staffelung, die auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) entspricht, reagiert die Planung auch auf die Entwicklung im Bereich des Railport, welche die bauliche Ertüchtigung der vorhandenen Logistikfläche mit entsprechenden Nutzungserweiterungen vorsieht. Da die Planungen parallel zur Aufstellung des BP Nr. 4656 ihren Gang nehmen, muss mit diesem darauf bereits entsprechend reagiert werden. Durch den gestaffelten Schutzanspruch einerseits und Nutzungseinschränkungen, die seitens DB für die Logistikhalle in Kauf genommen werden, andererseits gelingt so ein störungsfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen.

Bei Betrachtung der **freien Schallausbreitung** ergibt sich somit folgendes Gesamtbild, welches im Gutachten von Müller BBM - Verkehrslärm M161480/19 – Stand: 25. Februar 2025 im Anhang B Seiten 4 bis 6 dargestellt ist:

Ergebnisse Tagzeitraum

Stammareal:

In der Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms mit Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung zeigt sich für den Tagzeitraum, dass der ORW für Mischgebiete 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 Grenze des Geltungsbereiches (zur Münchener Straße) sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Übergängen und Haltestellen der Straßenbahn im Westen des Geltungsbereiches wird der ORW überschritten.

Innerhalb der Baugrenzen im Stammareal ist eine Überschreitung des ORW nur in den Randbereichen der Baufelder SO 2 sowie SO 8 bis SO 11 zu erwarten. Die höchsten Beurteilungspegel errechnen sich im SO 9 mit maximal 66 dB(A) tags – der ORW tags für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) wird somit um bis zu 6 dB überschritten, der IGW der 16. BImSchV (IGW) für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten.

Innerhalb der Baugrenze SO 1 ist die Anordnung einer Kita denkbar. Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) wird innerhalb der Baugrenze im nördlichen sowie westlichen Randbereich überschritten. Im mittleren und östlichen Bereich wird der ORW eingehalten. Der IGW für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) wird im SO 1 eingehalten.

Annex:

Innerhalb der Baugrenzen des Annex wird der ORW für Mischgebiete mit Ausnahme der nördlichen Randbereiche von SO 12, eingehalten. Hier betragen die Überschreitungen entlang der U-Bahn maximal 1 dB. Im Bereich der Kleingartenanlage wird der ORW durchwegs eingehalten. Der IGW von 64 dB(A) wird flächendeckend eingehalten. Im südwestlichen Bereich des Annex, den Teilgebieten SO 12.4 bis 12.6 sowie im GE(e) wird der ORW der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) und somit auch der IGW von 69 dB(A) durchwegs eingehalten.

Freibereiche:
Für die Freibereiche im Geltungsbereich, für welche ein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen ist (Universitätswiesen, Grünflächen und Kleingärten), wird der ORW der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) am Tag zum Großteil eingehalten. Nur in den privaten Grünanlagen im östlichen Randbereich des Plangebiete (Grünanlage westlich der Münchener Straße) sowie in den beiden Grünanlagen südlich der Straßenbahnhaltestelle (im Bereich der Kurve) wird der ORW überschritten. Bei den zentral im Stammareal verorteten Grünflächen (Universitätswiesen) kann der ORW für Parkanlagen in Höhe von 55 dB(A) vollständig eingehalten werden. Da in den Freiflächen ein Aufenthalt nur tagsüber gegeben ist, ist dort eine Betrachtung der Lärmwerte zur Nachtzeit nicht notwendig.

Ergebnisse Nachtzeitraum
Im Nachtzeitraum zeigen die berechneten Ergebnisse, dass im gesamten Geltungsbereich die schalltechnischen ORW der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 50 dB(A) nachts um mindestens 2 dB(A) überschritten werden. Dabei liegen die höchsten Überschreitungen im Süden sowie im Osten vor. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Teilgebiet SO 9 mit bis zu 63 dB(A), womit eine Überschreitung von 13 dB(A) vorliegt. Mit diesen Beurteilungspegeln wird der IGW der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts für Mischgebiete in den zentral gelegenen Teilgebieten SO 3 bis SO 5 sowie SO 7 eingehalten. In den restlichen Teilgebieten ist eine Überschreitung des IGW von bis zu 9 dB(A) zu erwarten.

In den Teilgebieten SO 12.1. bis 12.7. (Annex) werden sowohl der nächtliche ORW für Mischgebiete von 50 dB(A) als auch der entsprechende IGW von 54 dB(A) durchwegs überschritten. Dabei wird der ORW in den nördlichen Teilgebieten (SO 12.1 bis 12.3) um bis zu 9 dB und der IGW um maximal 5 dB überschritten. In den Teilgebieten SO 12.4 bis 12.6 für welche der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt wurde, wird der ORW für Gewerbegebiete in Höhe von 55 dB(A) nachts um maximal 3 dB überschritten, während der entsprechende IGW in Höhe von 59 dB(A) nachts eingehalten wird.

Im GE(e) wird der ORW für Gewerbegebiete um bis zu 4 dB überschritten und der IGW eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse für das **bebaute Plangebiet** sind im Verkehrslärm-Gutachten im Anhang B auf den Seiten 10 bis 11 dokumentiert und können wie folgt zusammengefasst werden:

Bei einer fertiggestellten Bebauung werden an den Fassaden durch den Gesamtverkehr tags Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A) sowie nachts bis zu 63 dB(A) prognostiziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit um bis zu 6 dB in der Tagzeit sowie 13 dB in der Nachtzeit überschritten. Die Überschreitungen sind vor allem an den zur geplanten Straßenbahnstrecke sowie an der Münchener Straße zugewandten Fassaden zu erwarten. An den von den Verkehrswegen abgewandten sowie im inneren Bereich des Plangebietes können die ORW zum Großteil eingehalten werden. Im GE(e) sowie in den SO 12.4 bis 12.6 werden die ORW der DIN 18005 für Gewerbegebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in der Tagzeit um mindestens 5 dB unterschritten und in der Nachtzeit um bis zu 4dB überschritten.

Planerische Konfliktbewältigung
Zur Verbesserung der lärmtechnischen Situation wurden verschieden Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung und Realisierbarkeit geprüft.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Das Vorsehen einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand kann vor allem in ebenerdigen Freibereichen oder für untere Geschosse, welche direkt an einen Verkehrsweg bzw. an die Lärmquelle grenzen, eine Abschirmwirkung und somit zu einer

deutlichen Reduzierung des Lärmeintrags führen. In der vorliegenden Situation wäre eine entsprechende Lärmschutzwand entlang der Münchener Straße jedoch nicht wesentlich effektiv, da das Sondergebiet und somit mögliche Immissionsorte im Gebiet ca. 80-100 Meter entfernt liegen. Das Vorsehen einer Lärmschutzwand würde hier somit zu keiner effektiven und vertretbaren Verbesserung der Situation führen.

Ergänzend kommt hinzu, dass generell der gesamte westliche Randbereich der Münchener Straße durch eine dichte Begrünung mit erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen geprägt ist. Eine Lärmschutzwand würde zwingend in entsprechende Bestände über eine beträchtliche Länge (ca. 500 m) eingreifen, wenn auf der gesamten Länge eine aktive Maßnahme vorgesehen werden sollte. 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 Baum- und Gehölzstrukturen erforderlich.

Insgesamt zeigt sich, dass eine mögliche wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Münchener Straße zur Verbesserung der immissionstechnischen Situation aus unterschiedlichsten Gründen nicht vorgesehen werden kann oder soll. Entsprechend müssen andere Lösungen zur Optimierung der Lärmsituation vorgesehen werden.

Weitere Überschreitungen (des ORW sowie des IGW) liegen im Nahbereich der Straßenbahntrasse - sowohl im Campusbereich als auch entlang der Dr.-Luise-Herzberg Straße - vor. Grundsätzlich wäre hier eine Abschirmeinrichtung als aktive Lärmschutzmaßnahme zur Reduktion des Lärmeintrags möglich. Um in diesem Bereich eine effektive Reduktion vorzusehen, müsste die Maßnahme jedoch nah an der Lärmquelle auf einer wesentlichen Länge und Höhe geplant werden. Grundsätzlich umfasst dies einen Bereich, welcher nicht im Einwirkbereich der Planung liegt, sondern Bestandteil der Straßenbahnplanung und der damit verbundenen Planfeststellung ist. Hier müssen dann entsprechende Maßnahmen behandelt, geprüft und evtl. realisiert werden.

Grundsätzlich ist hier in der Abwägung aber das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu berücksichtigen und hier wäre die Errichtung einer abgrenzenden Wand entlang der Straßenbahntrasse aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch zu bewerten. Gerade in dieser innerstädtischen Lage soll grundsätzlich ein offener, attraktiver Stadtraum geschaffen werden. Eine derart erforderliche Wand würde diesem städtebaulichen Grundziel wesentlich widersprechen und einen gegenteiligen Effekt bewirken. Zudem würde eine Schallschutzwand, in einer wirtschaftlich verträglichen Variante nur die unteren Geschosse schützen.

In der Gesamtschau bedeutet dies, dass auch für den Bereich der Straßenbahntrasse keine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand vorgesehen werden kann und auch hier entsprechende, anderweitige Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation vorgesehen werden müssen.

Nutzungsbezogene Gliederung

In der Bauleitplanung ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG anzuwenden. So sind durch Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Nutzungen, die nicht miteinander harmonieren, dürfen nicht in unmittelbarer Nähe zueinander angeordnet werden. Der § 50 BImSchG enthält jedoch kein striktes Verbot, sondern eine Abwägungsdirektive (BverwG, NVwZ 1999, 1222; 2007, 831; zusammenfassend Jarass, BimSchG, 8. Aufl. 2010, § 50 Rn.19). Schädliche Umwelteinwirkungen sind „soweit wie möglich“ zu vermeiden. Die räumliche Trennung ist eines von mehreren dazu in Betracht kommenden Mitteln. Beim Trennungsgrundsatz handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Ausnahmen sind insbesondere möglich in Gemengelagen oder wenn sichergestellt ist, dass auf andere Weise gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches konnte durch die entsprechende Anordnung von Nutzungen eine Verbesserung und Optimierung der Lärmsituation erzielt werden. Ziel war hierbei, lärmsensible Nutzungen möglichst nur an Fassaden anzuordnen, welche von Verkehrslärm abgewandt sind.

Wie weiter oben erläutert gliedert sich der Geltungsbereich in den östlichen Bereich, welcher als Stammareal (Gebiete SO 1 bis SO 11) bezeichnet wird, und in den westlichen Teil, den sog. Annex (Gebiete SO 12.1. bis 12.7.). Im Bereich des Annexes sollen zukünftig universitäre und universitätsnahe Einrichtungen angesiedelt werden. Dabei sind lärmsensible Nutzungen (bspw. Wohnen, KiTa etc.) in diesem Bereich nicht vorgesehen. Entsprechende Nutzungen sind im Stammareal vorgesehen und somit in verschiedenen Teilgebieten allgemein zulässig.

Im Teilgebiet SO 8 sind vorwiegend logistische und energetische Einrichtungen vorgesehen. Lärmsensible Nutzungen werden hier nicht zugelassen. Auch im direkt angrenzenden Teilgebiet SO 7 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die Beschränkung der Nutzungen für den Annex sowie für die Gebiete SO 7 und SO 8 (in Richtung Münchener Straße) aus schalltechnischen Gründen entspricht somit dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BimSchG, da hier in vergleichsweise lauten Bereichen keine sensiblen Nutzungen vorgesehen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Soweit die vorgenannten Maßnahmen nicht vollständig zur Verträglichkeit der Planung führen, verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen an den innerhalb des Plangebiets neu zu errichtenden Gebäuden als Lösung des Lärmkonflikts. Diese sind als Reaktion auf Verkehrslärmeinwirkungen in Abwägung sonstiger Maßnahmen denkbar. Unter Beachtung der weiteren baurechtlichen Vorgaben, beispielsweise die ausreichende Belüftung von Wohnräumen betreffend, führen passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zur wirksamen Reduzierung der Geräuschbelastung innerhalb der Wohnräume.

In den Teilgebieten, in denen bestimmte Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig sind, soll eine flexible und auf konkrete Gegebenheiten reagierende Planung ermöglicht werden. Aus lärmtechnischer Sicht sind dabei in den Teilgebieten SO 1 (geringfügig im Norden), SO 2 (hier im Süden des Gebiets) und SO 9 bis SO 11 vor allem die geräuschzugewandten Fassaden in Richtung der Straßenbahntrasse kritisch zu beurteilen. Entsprechend sind in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Hier wurde der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV mit dem Nachtwert von 54 dB(A) für Mischgebiete als maximale Abwägungsgrenze für die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen herangezogen. Dieser Grenzwert wurde vorliegend angesetzt, da dies zwar einer erhöhten Lärmbelastung entspricht, jedoch eine nächtliche Ruhe im Sinne gesunder Wohnverhältnisse gerade noch gewährleistet ist.

Wie weiter oben dargelegt, ist die Festsetzung aktiver und passiver Maßnahmen umso gewichtiger, je höher die Überschreitung der Orientierungswerte ist. Daher werden für den Geltungsbereich als weitere Maßnahmen Grundrissorientierungen für verschiedene Fassadenbereiche, Schalldämmung von Außenbauteilen sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Die konkret festgesetzten Maßnahmen sowie deren Erläuterung können dem Kapitel I.5.15 entnommen werden.

Auswirkungen auf die Umgebung

An den bestehenden maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Gabriel-von-Seidl-Platz 6) errechnen sich im Prognose Ohne-Fall (Nullfall) durch die Straßenverkehrsgeräusche Beurteilungspegel in Höhe von 62,0 dB(A) tags und 54,4 dB(A) nachts. Im Prognose Mit-Fall (Planfall) erhöhen sich die Beurteilungspegel – analog zum Straßenabschnitt Münchener Straße Nord um 0,1 dB auf maximal 62,1 dB(A) tags und 54,5 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und

49 dB(A) nachts werden im beiden Fällen, im Ohne-Fall um 3 dB tags und 6 dB nachts und im Mit-Fall um 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Die nicht normierte enteignungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in beiden Fällen sicher eingehalten.

Generell ist bei Immissionsorten, an denen keine Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist, eine differenzierte Beurteilung erforderlich. Sofern die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte, die die Erheblichkeitsschwelle darstellen, überschritten werden, ist zu prüfen, ob diese Überschreitungen erstmals durch den planinduzierten Verkehr verursacht werden. In diesem Fall ist zu beurteilen, inwiefern der Beitrag durch das Planvorhaben und somit die Erhöhung der Beurteilungspegel theoretisch wahrnehmbar ist. Hier ist auf die Veränderung gegenüber dem Prognose-Nullfall abzustellen. An Immissionsorten, die keine wahrnehmbare Veränderung aufweisen, ist aus geräuschimmissionsschutzfachlicher Sicht mit keinem nennenswerten Einfluss des planinduzierten Verkehrs zu rechnen, selbst wenn oben beschriebene Erheblichkeitsschwellen bereits im jeweiligen Ausgangszustand, d. h. ohne Realisierung der Planung, überschritten werden. Sie werden daher nicht näher analysiert.

In unterschiedlichen Studien (u. a. Jens Ortscheid und Heidemarie Wende: können Lärmminderungsmaßnahmen mit geringer akustischer Wirkung wahrgenommen werden? – Ein klärendes Wort zur Wahrnehmung von Pegeländerungen, Berlin 2004)) wurde festgestellt, dass unter Idealbedingungen eine Erhöhung des Pegels erst ab etwa 1 dB wahrzunehmen ist. Unter Normalbedingungen ist die Erhöhung des Pegels erst ab ca. 3 dB wahrzunehmen.

Im vorliegenden Fall beträgt die durch das Plangebiet hervorgerufene Pegelerhöhung an der Münchener Straße sowie an den maßgeblichen Immissionsorten maximal 0,1 dB. An Immissionsorten, an denen durch das Planvorhaben eine erstmalige Überschreitung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte auftritt, die Veränderung jedoch weniger als 1 dB beträgt, sind die Beiträge der Planung im Hinblick auf die Kausalität aus geräuschimmissionsschutzfachlicher Sicht als tolerabel zu werten.

I.4.7.2.b. Gewerbelärm

lm Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen durch maßgebliche Gewerbe- und Industriegeräusche der außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Betriebe für den Geltungsbereich ermittelt und beurteilt. Weiterhin wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das Sondergebiet durchgeführt, um die gewerblichen Schallemissionen des Geltungsbereiches dauerhaft zu regeln. Für Teilbereiche im Gebiet wurde geprüft, ob dort gemäß 18. BImSchV eine verträgliche Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen unter Berücksichtigung der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erreicht werden kann.

Für die Bewertung des Gewerbelärms gilt im Ausgangspunkt analog zum Verkehrslärm der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG. Ebenso gibt hier die DIN 18005, Teil 1, im Beiblatt 1 Orientierungswerte zur Beurteilung der einwirkenden Geräusche an die Hand. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die Anforderungen des BImSchG hinsichtlich des Schutzes und der Vorsorge vor Lärm für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Notwendigkeit, die TA Lärm bereits im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehen, ergibt sich aus der Erwägung, dass die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage gestellt ist, wenn voraussehbar ist, dass sich im Falle der Umsetzung der planerischen Regelungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (im Folgenden IRW genannt) nicht werden einhalten lassen.

<u>Einwirkende Gewerbe- und Industriegeräusche</u>

Wie unter I.4.7.2.a Verkehrslärm eingangs erläutert, wird für das Stammareal im Osten sowie für die Kleingartenanlage im Westen der Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet angesetzt.

Für den Annex erfolgt eine Gliederung in die nordöstlichen Teilgebiete SO 12.1 bis 12.3, für welche ebenfalls der Schutzstatus entsprechend eines Mischgebietes angesetzt wird und die südwestlichen Teilgebiete SO 12.4 bis 12.6, für die aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen der Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebiets zugrunde gelegt wird.

Alle auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen aufgrund bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Anlagen- und Sportlärm (Müller BBM, M161480/20 – Stand: 25. Februar 2025) in Kap. 4 beschrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung ist Folgendes festzustellen:

Ergebnisse Tagzeitraum
Der ORW der DIN 18005 bzw. der gleich hohe IRW der TA Lärm für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) wird im Stammareal sowie im Annex in den Teilgebieten SO 12.1 bis 12.3 und SO 12.7 sicher eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen im SO 9 mit bis zu 49 dB(A) und im SO 12.2 mit bis zu 56 dB(A) vor. Der Orientierungswert von 60 dB(A) wird somit im Stammareal um mindestens 11 dB und im Annex um mindestens 4 dB unterschritten.
In den Teilgebieten SO 12.4 bis 12.6 wird der ORW der DIN 18005 bzw. der gleich hohe IRW der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um mindestens 4 dB unterschritten und somit ebenfalls sicher eingehalten.

Ergebnisse Nachtzeitraum
Nachts wird im gesamten Stammareal der ORW der DIN 18005 bzw. der gleich hohe IRW der TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) für Mischgebiete im Bereich der geplanten Bebauung um mindestens 3 dB unterschritten. Im Annex wird der ORW von 45 dB(A) im Bereich der Teilgebiete SO 12.1 bis 12.3 und SO 12.7 ebenfalls zum Großteil eingehalten, nur an den dem Bahnareal (Railport) zugewandten Fassaden errechnen sich Überschreitungen von bis zu 3 dB.
In den Teilgebieten SO 12.4 bis 12.6 wird der ORW der DIN 18005 bzw. der gleich hohe IRW der TA Lärm von 50 dB(A) für Gewerbegebiete zum Großteil eingehalten. Nur an der Südwestecke von SO 12.6 ist eine Überschreitung von 1dB festzustellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die höchste Geräuschbelastung, die auf das Plangebiet einwirkt, von den südlich des Plangebiets gelegenen DB-Betrieben (DB Rangierbahnhof, DB Railport, DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH) ausgeht. Die aus anderen Richtungen einwirkenden Geräusche spielen im Vergleich dazu eine untergeordnete Rolle. Im Tagzeitraum werden die Anforderungen der DIN 18005 und somit auch der TA Lärm durchwegs eingehhalten. In der ungünstigsten Nachtstunde werden durch die Geräuschentwicklung der Anlagen der ORW der DIN 18005 bzw. der IRW der TA Lärm rechnerisch lokal an der Südfassade von Baufeld SO 12.2 und 12. 6 überschritten.

Planerische Konfliktbewältigung
Die ORW der DIN 18005 und die IRW der TA Lärm für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete werden ausschließlich im Nachtzeitraum an den südlichen Fassaden des Baufeldes SO 12 (im Detail SO 12.2 und SO 12.6) überschritten. Gemäß den textlichen Festsetzungen des BP sind im SO 12 keine Wohnnutzungen und Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedarf zulässig. Diese Festsetzung ist auch mit Blick auf die sonstigen Entwicklungen im SO 12 vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass mögliche nächtliche gewerbliche Nutzungen im SO 12 nicht durch gebietsinterne Wohnnutzungen eingeschränkt werden.

Somit wird der nächtliche Konflikt mit der geplanten Nutzungsfestlegung im SO 12 auf Bebauungsplanebene gelöst.

Geräuschkontingentierung

Die vom Geltungsbereich abstrahlenden Anlagengeräusche wurden näher untersucht und hierfür eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgesehen (vgl. hierzu auch Kapitel I.5.1.1). Die genauen Grundlagen und Vorgehensweise zur Berechnung der Kontingente können dem Gutachten (Müller BBM, M161480/20 – Stand: 25. Februar 2025), Kapitel 5 entnommen werden. Grundsätzlich wird mit Hilfe einer Geräuschkontingentierung auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Planung – unter Berücksichtigung der Summenwirkung bereits bestehender und künftig geplanter gewerblich/industriell bedingter Geräuschentwicklungen – eine Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gewährleistet ist. Die Geräuschkontingentierung regelt außerdem die Verteilung zulässiger Geräuschemissionen innerhalb eines Gebietes.

Somit werden auf der Ebene der Bauleitplanung Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft von gewerblich/industriell genutzten Flächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Die maßgeblichen Immissionsorte werden in den textlichen Regelungen des Bebauungsplans detailliert aufgeführt und auch im Planteil (Beiplan 2) hinweislich dargestellt. Gerade für den Bereich des s.g. Annex, also SO 12.1. bis 12.7., ist die Lärmsituation im Bestand und im Umfeld bereits sehr komplex und weist hohe Vorbelastungen auf. Nördlich grenzt an den Annex der rechtsverbindliche BP Nr. 4635 mit einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet an. Aufgrund der bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches wurde im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4635 eine vorübergehend bestehende Gemengelage im Sinne von Kapitel 6.7 der TA Lärm festgestellt. Auf Basis dieser Gemengelage wurde hier, bis zum Wegfall noch bestehender Gewerbebetriebe innerhalb des Gesamtgebiets Brunecker Straße, dann eine Erhöhung der des Immissionsrichtwertes auf 45 dB(A) in der Nacht gerechtfertigt.

Im Zuge der nun erfolgenden Geräuschkontingentierung wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Nachtzielwerten für den Bereich des angrenzenden BP Nr. 4635 (Modul I) erarbeitet:

- Variante 01: Zielwert 40 dB(A) nachts
- Variante 02: Zielwert 43 dB(A) nachts
- Variante 03: Zielwert 45 dB(A) nachts

In den Festsetzungen des BP Nr. 4656 wurde nun die Variante 02 als Mittelwert für die Kontingentierung herangezogen. Grundsätzlich strebt die Stadt keine Manifestierung der Gemengelage im Sinne der Variante 03 mit einem Zielwert von 45 dB(A) an. Mit der nun vorgesehenen Geräuschkontingentierung und dem Zielwert 43 dB(A) im Nachtzeitraum, kann man dem Schutzbedarf des allgemeinen Wohngebiets bei der Zwischenwertbildung besser gerecht werden. Mit diesem Wert können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Immissionsorten im BP 4635 gewährleistet werden und es wird ebenfalls eine Situation für den Annex erreicht, welche grundsätzlich eine universitäre oder forschungsbasierte Nutzung zulässt.

Mit der Emissionskontingentierung werden die Planwerte und somit die zulässigen Gesamtimmissionen in der Nachbarschaft und die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten eigehalten. In der Nachtzeit betragen die Grundkontingente zwischen 38 und 45 dB(A) und somit wird der innerstädtisch in der Nachtzeit häufig übliche Grundwert von 45 dB(A)/ m² nur zum Teil erreicht werden. Dies ist der bestehenden Geräuschvorbelastung durch die Bahn-Anlagen geschuldet. Aufgrund der angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen ist in der Nachtzeit im Vergleich zur Tagzeit nur eine geringere Betriebsamkeit möglich.

Jedoch wird durch die Zusatzkontingentierung (vgl. Kapitel I.5.1.1 – Lärmkontingentierung) sichergestellt, dass für Anlagen in den von BP Nr. 4635 (Modul I) abgewandten Richtungen höhere Schallemissionen zulässig sind.

Lärmmanagement

Die Nutzbarkeit der Sondergebietsflächen und damit auch der Lärmschutz für die Umgebung wird zusätzlich zu der Festsetzung von Emissionskontingenten (Grund- und Zusatzkontingente) durch die Etablierung eines Lärmmanagements gewährleistet werden. Ziel dieses Lärmmanagements ist es, langfristig eine gute schalltechnische Nutzbarkeit des gesamten Geltungsbereiches bei gleichzeitiger Sicherstellung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu ermöglichen. Die „Maßnahme“ des privatrechtlichen Geräusch- bzw. Flächenmanagements wird insbesondere im Urteil des BayVGH vom 02.08.2005 (14 N 04.2372) als ausreichend zur Sicherstellung des erforderlichen Schutzes der Nachbarschaft vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen angesehen.

Lärmmanagement bedeutet im Einzelnen, dass die schalltechnische Gesamtsituation des Plangebiets dauerhaft verwaltet wird. So besteht die Möglichkeit, dass Schallemissionskontingente, welche bei einem Vorhaben nicht genutzt wurden, bei Bedarf anderen geräuschintensiveren Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Die Emissions- und daraus resultierend auch die Immissionskontingente werden dann planintern übertragen.

Die Übertragung der Emissions- und daraus resultierend auch der Immissionskontingente kann auf mehreren Ebenen erfolgen. Zunächst ist der Übertrag von Kontingenten innerhalb einer einzelnen Teilfläche denkbar. Der Übertrag von Kontingenten ist auch auf Ebene der Teilflächen untereinander möglich. Sofern beispielsweise von Teilfläche x keine Geräusche zur Nachtzeit zu erwarten sind, können auf Teilfläche y die nicht erforderlichen Kontingente von Teilfläche x auf Teilfläche y zur Nachtzeit übertragen werden. In Summe ist wichtig, dass die Gesamtbilanz des Plangebiets an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft stimmt und dies zu jedem Zeitpunkt nachvollziehbar dokumentiert und juristisch abgesichert ist.

Zur praktischen Umsetzung ist für die Dokumentation ein Lärmmanagementsystem (z. B. Webpage) vorgesehen, in dem eine Immissionsdatenbank hinterlegt ist. Bei Neuansiedlung oder einer wesentlichen Änderung von Anlagen kann das System bzw. die Datenbank fortgeschrieben und die real noch zur Verfügung stehenden Kontingente der Teilflächen bzw. Teile der Teilflächen können ermittelt werden. Diese Vorgehensweise hat insbesondere bei einem Grundstückseigentümer mit einem Gesamtcampus, bei welchem die Planungen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht konkretisiert sind, den Vorteil, dass die Emissionskontingente entsprechend der Planung optimiert werden können und dass auch zu einem späteren Zeitpunkt eine flexiblere Nutzung der Emissionskontingente ermöglicht wird, ohne dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich wäre. Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Hier ist dann der Nachweis anhand eines Prognosegutachtens zu führen.

Mit Hilfe des Lärmmanagements ist es möglich, dass zu jedem Zeitpunkt bei größtmöglicher Flexibilität für den Grundstückseigentümer der Schallschutz in der Nachbarschaft sichergestellt und dokumentiert werden kann. Zudem ermöglicht das Lärmmanagementsystem eine transparente Einsicht und Ablage der Dokumente.

Zur Sicherung der Durchführung des Lärmmanagements wurden zwischen der Stadt Nürnberg und dem Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer Regelungen in der städtebaulichen Vereinbarung aufgenommen, die gewährleisten,

dass - auch im Fall der Veräußerung von staatseigenen Grundstücken oder Teilflächen bzw. im Falle der Vergabe von Erbbaurechten an Dritte - der Freistaat die Zuteilung/ Vergabe eines Lärmkontingents für diese Flurstücke dinglich sichern und die Immissionsbilanz auch inkl. dieser Grundstücke fortführen wird.

I.4.7.2.c. Sport- und Freizeitlärm

Im Geltungsbereich sollen Sportflächen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Gebietszentrum realisiert werden. Im Gutachten (Müller BBM, M161480/20 – Stand: 25. Februar 2025) wurde nun geprüft, ob die Realisierung der Sportflächen aus lärmtechnischer Sicht verträglich möglich ist. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und Annahme einer intensiven Nutzung als Worst-Case-Ansatz. Im Ergebnis zeigt sich, dass am Tag (außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten sicher eingehalten oder unterschritten werden. In den morgendlichen Ruhezeiten könnten die Immissionsrichtwerte innerhalb des Geltungsbereiches um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das genaue Nutzungskonzept für das Umfeld als auch für die Sportfläche nicht final geplant ist. So könnte dann auch eine morgendliche Nutzung, abhängig von der Nutzungsart und -intensität, grundsätzlich möglich sein. Weiterhin wurde eine durchgängige Nutzung als Worst-Case angesetzt und bei einer nicht durchgängigen Nutzung (mit entsprechend festgelegten Nutzungszeiten) wären entsprechend niedrigere Werte gegeben.

In der Nachtzeit würden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte innerhalb des Geltungsbereiches überschritten werden. An den Immissionsorten im Modul I werden die Werte nachts eingehalten. Insgesamt ist eine Nachtnutzung der Sportanlagen schalltechnisch als nicht verträglich zu bewerten, wobei auch dies von der konkreten Nutzung im Umfeld abhängig ist. Wenn hier in der Entwicklung keine Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedarf in der Nacht vorgesehen werden, dann wäre eine Nachtnutzung grundsätzlich umsetzbar.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH LÄRMKONTINGENTIERUNG)

In diesem Kapitel werden die festgesetzten Baugebietstypen „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE(e)) dargelegt.

I.5.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Universität“

Als Art der baulichen Nutzung wird der geplante Universitätscampus als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Universität“ (Uni) festgesetzt. Das Sondergebiet wird dabei in die Gebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7, SO 8.1, SO 8.2, SO 9, SO 10, SO 11, SO 12.1, SO 12.2, SO 12.3, SO 12.4, SO 12.5, SO 12.6 und SO 12.7 unterteilt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für universitäre Zwecke. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung werden nicht wesentlich störende Nutzungen, welche im Rahmen des universitären Betriebes der neuen Technischen Universität Nürnberg erforderlich sind bzw. künftig sein können, innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Primär sind hierbei universitäre und universitätsbezogene Anlagen und Einrichtungen (insbesondere Lehrstühle, Departments, Institute, Rechenzentren, Verwaltung, Büros) zulässig. Daneben werden aber übliche universitätsnahe Einrichtungen und Nutzungen ebenfalls zugelassen, so dass auch generelle Anlagen der Forschung und Forschungsbetriebe sowie Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten, zulässig sein. Auf diese Weise können Synergien zwischen der Universität und anderen Forschungseinrichtungen besser genutzt werden, da ein räumlicher Zusammenhang zwischen verschiedenen Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Wissenschaft hergestellt werden kann.

Der geplante Unicampus soll ein integrierter und universeller Bildungsstandort sein, so dass auch Einrichtungen zur Gebietsversorgung (Läden, Dienstleistungen, Mensa und Cafés), Wohnen für Studenten sowie universitätsbezogene soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (u.a. Kita, Fitness- und Sporteinrichtungen, Sportflächen) vorgesehen werden und durch den Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich zulässig sind.

Das Sondergebiet wurde nach den Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes (konkrete Umsetzung des Masterplans mit seinen Zielen, vgl. Kapitel I.4.2), des Lärmschutzes sowie aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. In den Gebieten SO 6 und 7, 8.1 und 8.2 sowie SO 12 werden Wohnnutzungen nicht zugelassen und sind entsprechend weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Für das Gebiet SO 12 (SO 12.1-12.7) wurde dieser Ausschluss ebenso vorgesehen, da hier im Nachtzeitraum Überschreitungen durch Anlagenlärm vorliegen und dieser Bereich aufgrund seiner umgebenden Nutzungen nicht als Wohnstandort geeignet ist. Eine ähnliche Situation ist im östlichen Bereich des Sondergebietes für die Gebiete SO 7, SO 8.1 und SO 8.2 gegeben. Diese Bereiche liegen in Nähe der Münchener Straße und sind hier wesentlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Weiterhin ist im SO 8.1 / SO 8.2 die Energie- und Logistikzentrale für den Uni-Campus geplant. In Folge dieser Nutzungen, welche auch mit Lieferverkehr einhergehen, sind hier Wohnnutzungen nicht verträglich umsetzbar. Um auch die Entwicklung des SO 8.1 / 8.2 nicht gebietsintern zu erschweren, wurden auch für das Teilgebiet SO 7 Wohnnutzungen ausgeschlossen.

In den restlichen Teilgebieten SO 1 bis SO 5 sowie SO 9 bis SO 11 sind Wohnen in unterschiedlichen Formen und je nach konkretem Erfordernis zulässig. Dies umfasst insbesondere Wohnen für Studierende, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Gäste. Je nach Lage der Wohnnutzungen in den aufgeführten Teilgebieten können verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sein (vergleiche hierzu auch Kapitel I.5.15).

Wie bereits dargelegt, ist im Teilgebiet SO 8.1/ 8.2 die Logistik- und Energiezentrale vorgesehen und entsprechend wurden in diesem Gebiet, ergänzend zu den generell im Sondergebiet Universität zulässigen Nutzungen auch Einrichtungen, Gebäude und Anlagen für Logistik und zur energetischen Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes zugelassen. Dabei wurde explizit geregelt, dass im Teilgebiet SO 8.2 ausschließlich Technische Anlagen zur Energiegewinnung und -speicherung zulässig sind. Hier werden voraussichtlich Wärmespeicher zur Gebietsversorgung errichtet, für welche eine gewisse bauliche Höhe (bis zu 52 m) erforderlich ist. Da diese Höhe ausschließlich durch Technische Anlagen zur Energiegewinnung / -speichern ausgenutzt werden darf, erfolgte eine enge Festsetzung der Zulässigkeit nur dieser Nutzungen.

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich in Großgaragen/ Parkhäusern nahe der Erschließungsstraßen vorgesehen, so dass diese nur in den im Planteil festgesetzten Flächen im SO 8.1 und im SO 12.6 zulässig sind.

Lärmkontingentierung
Für das Sonstige Sondergebiet „Universität“ erfolgt eine Geräuschkontingentierung als Gliederung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. Unter Heranziehung des § 11 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Art der Nutzung hinsichtlich des Emissionsverhaltens zu differenzieren (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2013 – 4 BN 10.13 – juris Rn. 7; BayVGH, U.v. 1.4.2015 – 1 N 13.1138 – juris Rn. 21; vgl. auch BVerwG, U.v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 – juris Rn. 14).

Die innergebietliche Gliederung des Sondergebietes durch flächenbezogene Emissionswerte erfolgt entsprechend der Gebiete SO 1 bis SO 12.7 mit ihren unterschiedlichen Nutzungsanforderungen bzw. – zulässigkeiten. Mit dieser Geräuschkontingentierung werden die Lärmemissionen im Geltungsbereich so beschränkt,

dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches) in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden. Mit der Kontingentierung erfolgt eine gerechte Verteilung der „Emissionsrechte“ mit dem Ziel, ein „Windhundrennen“ zwischen den einzelnen Vorhaben im Geltungsbereich zu verhindern.

Die festgesetzten Emissionskontingente ordnen einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Emissionsmenge (in dB(A) pro m²) zu. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche/ Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen (die maßgeblichen Immissionsorte sind hinweislich im Planblatt – Beiplan 2 dargestellt) in der Umgebung sowie außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren zu. Dadurch wird sichergestellt, dass für die Anlagen in den von Modul I (BP Nr. 4635) abgewandten Richtungen höhere Schallemissionen zulässig sind, welche die schalltechnische Nutzbarkeit der Hochschulflächen verbessern. Die ermittelten Zusatzkontingente für die festgelegten Richtungssektoren resultieren aus dem in der DIN 45691 hierfür beschriebenen Verfahren. Die Grundkontingente werden durch das Zusatzkontingent in die Richtungen der untersuchten Immissionsorte erhöht, bei denen der rechnerisch ermittelte Immissionswert den Planwert unterschreitet. Diese theoretisch nutzbaren richtungsbezogenen „Zusatzemissionen“ werden jeweils so gewählt, dass für die jeweilige Teilfläche eine gute schalltechnische Nutzbarkeit besteht und der Planwert am jeweiligen Immissionsort soweit erforderlich möglichst ausgenutzt wird. In der Praxis sind diese Zusatzkontingente allerdings nicht in jedem Fall nutzbar bzw. teilweise nur beschränkt nutzbar. Zum einen gibt es durch den Zuschnitt des Plangebiets teilweise näher gelegene zu betrachtende Immissionsorte (z.B. haben die Zusatzkontingente in den Richtungssektor F für die Teilflächen östlich von Modul 1 praktisch keine Bedeutung, da eine dorthin gerichtete Emission zwangsläufig durch die schutzbedürftigeren Immissionsorte in Modul 1 beschränkt ist), zum anderen können in der Praxis Schallquellen aufgrund der isotropen Ausbreitung von Schallwellen nicht immer in dem Maße gerichtet emittieren, um die ermittelten Werte voll auszunutzen (vgl. zu den Ansätzen und Festlegung des Zielwertes für die maßgeblichen Immissionsorte Kap. I.4.7.2.b).

Diese Regelungen des Bebauungsplans sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ herangezogen.

Um eine langfristige und flexible schalltechnische Nutzbarkeit des Sondergebietes zu gewährleisten, wird ein aktives Lärmmanagement für das Areal vorgesehen (vgl. Kap. I.4.7.2.b) Zur Sicherung der Durchführung des Lärmmanagements wird zwischen der Stadt Nürnberg und dem Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer eine städtebauliche Vereinbarung geschlossen. Im Bebauungsplan wird das Lärmmanagement als Ausnahme festgesetzt, wonach dann Vorhaben Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen können. Die Grundvoraussetzung für die Ausnahme ist jedoch die fortlaufende Bilanzierung bereits in Anspruch genommener bzw. noch freier Kontingente für die einzelnen Teilflächen.

Die „Maßnahme“ des privatrechtlichen Geräusch- bzw. Flächenmanagements wird insbesondere im Urteil des BayVGH vom 02.08.2005 (14 N 04.2372) als ausreichend zur Sicherstellung des erforderlichen Schutzes der Nachbarschaft vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen angesehen.

I.5.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

Die Festsetzung des Gewerbegrundstückes mit der Fl.Nr. 466/451, Gemarkung Gibitzenhof, im westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“.

In Gewerbegebieten ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten in erster Linie nach dem definierten Gebietstyp des § 8 BauNVO. Hier ist geregelt, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Für das hier festgesetzte GE(e) wurde eine Feingliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgenommen. Gerade aufgrund der großen Breite zulässiger Nutzungen („Betriebe aller Art“) ist die Feingliederung im Gebietstyp „Gewerbegebiet“ von besonderer Bedeutung. Ausdrücklich ist dies erforderlich, wenn ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet liegt, da durch die Feingliederung dem Trennungsgrundsatz genügt werden kann.

Die Feingliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist zudem angemessen und zulässig, da zusätzlich eine das Bebauungsplangebiet übergreifende (externe) Gliederung erfolgen kann. So befinden sich im Süden Nürnbergs in Langwasser und Altenfurt großflächige Gewerbegebiete, deren planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erfolgt und in denen Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden können. Bei den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 3698 vom 1.11.1972 (zwischen Münchener und Trierer Straße), Nr. 4210 vom 9.6.1983 (nordöstlich der Gleiwitzer Straße) und Nr. 3833 vom 19.1.1972 (nordwestlich der Breslauer Straße) handelt es sich um solche Ergänzungsgebiete im Umfeld des BP Nr. 4656. Auch im westlichen Stadtgebiet befinden sich westlich und östlich der Sigmundstraße die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3747, Nr. 3724, und Nr. 3720 in denen keine Einschränkungen der darin festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Nutzungen vorliegen. Gleiches gilt für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des BP Nr. 3561, nördlich der Hafenstraße beidseitig der Lechstraße. Für die vorstehend genannten Gewerbeflächen werden nach dem gegenwärtigen Planungsstand auch in Zukunft keine Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen. Im Rahmen neuer Gewerbeflächenausweisungen steuert die Stadt die Planungen weiterhin dahingehend, dass geeignete Standorte ohne Nutzungseinschränkungen ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall erfolgte eine Modifikation der Zulässigkeit einzelner Nutzungen sowie der Zulässigkeit einzelner Anlagentypen.

Die Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Somit sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe allgemein zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt dennoch gewahrt, da sich dieser durch das vorwiegende Auftreten von Gewerbebetrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen sowie das Fehlen der allgemeinen Wohnnutzung definiert, aber nicht durch ein bestimmtes Mindestniveau der Immissionen. Deshalb ist die allgemeine Zweckbestimmung nicht verletzt, wenn die Gemeinde ein störungsarmes, eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem vor allem nicht erheblich störende Betriebe unterkommen.

Entsprechend der definierten Zweckbestimmung sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser sowie öffentliche Betriebe und Lagerplätze allgemein zulässig. Weiterhin können Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Im vorliegenden GE(e) wurden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten, Systemgastronomie, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe, Schrottplätze und Kraftfahrzeughandel ausgeschlossen. Ebenso ist die gewerbliche Vermietung oder Überlassung von oberirdischen Stellplätzen oder Parkplätzen in z.B. Großgaragen, Parkhäusern, Parkpaletten, Tiefgaragen, etc. an Dritte ausgeschlossen. Sie sind infolgedessen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben erfolgt insbesondere auf Basis bestehender und beschlossener Fachkonzepte für das Stadtgebiet Nürnberg. Dies sind insbesondere das Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg (im Oktober 2013 vom Stadtrat verabschiedet) sowie das Vergnügungsstättenkonzept (Fassung vom 24.06.2013 und am 26.10.2016 im Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen).

Auf Basis des bestehenden Vergnügungsstättenkonzeptes wurden im Gewerbegebiet Spielhallen / Wettbüros sowie Diskotheken / Tanzlokale und Swinger-Clubs als Nutzung nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt zum Schutz des ausgewiesenen Sondergebietes „Universität“, zum Schutz der sozialen Einrichtungen (geplante Grundschule im BP Nr. 4635) und zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen (BP 4635). Die genannten Nutzungen würden teilweise zu nächtlichen Störungen führen und darüber hinaus überörtlichen Verkehr in das Gebiet ziehen, das nur über die Nerzstraße erschlossen ist.

Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht den Grundsätzen des am 23.10.2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg sowie der Einzelhandelskonzeption für das Gesamtgebiet Brunecker Straße. Generell ist der Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes nicht als Zentren- bzw. Nachversorgungsstandort eingestuft. Weiterhin wurde die Versorgung des Gebietes und die genaue Lage und Größe der Einzelhandelsstandorte für das Gesamtgebiet Brunecker Straße genau analysiert und festgelegt. So wurden in Modul I (BP Nr. 4635) bzw. werden in Modul II (BP Nr. 4652) jeweils Sondergebiete mit Einzelhandel zur Versorgung vorgesehen. Das Einzelhandelskonzept gibt außerdem vor, dass Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden sollen. Entsprechend soll Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

Ferner wurden Schrottplätze und Kraftfahrzeughandel im GE(e) aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist überwiegend von Wohnen und dem Sondergebiet Universität umgeben. Weiterhin führt die Zufahrt von Norden über die Nerzstraße und somit durch das bestehende Wohngebiet am Hasenbuck. Schrottplätze und Kraftfahrzeughandel führen aufgrund ihrer optischen Wirkung in die Umgebung und den mit der Nutzung verbundenen Störungen zu einer Abwertung der städtebaulichen Attraktivität des Gesamtgebietes („Trading-Down-Effekt“). Da an anderen Stellen im Stadtgebiet (z.B. Leyher Straße, Fuggerstraße) ebendieser Effekt beobachtet wurde, werden die genannten Nutzungen hier nicht zugelassen.

Der Ausschluss gewerblicher Stellplatzvermietung/ -überlassung dient außerdem dem Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor zusätzlichem Verkehr. Die Festsetzung ist erforderlich, da das Gebiet aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum U-Bahn Haltepunkt Hasenbuck und zu den Sondergebieten der Universität besonders attraktiv für eine solche Nutzung wäre, die Erschließung über die Nerzstraße jedoch zu erheblichen Belästigungen in den Wohngebieten und darüber hinaus zu Konflikten in der Verkehrsabwicklung führen würde. Zudem wird für den Geltungsbereich eine Stärkung und Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen und Verkehrsmittel (insbesondere ÖPNV, Rad, Car-Sharing) gegenüber dem MIV angestrebt, um das Ziel eines autoarmen Campus zu verwirklichen (vgl. Kap. 0).

Um dies zu erreichen, wurden im BP verschiedene Maßnahmen aus dem vom Stadtrat am 13.12.2018 beschlossenen Mobilitätsbaukasten umgesetzt, u.a. die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze für die universitären Nutzungen. Ein zusätzliches Stellplatzangebot in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campus würde diesem Ziel entgegenstehen und voraussichtlich zu einer Überlastung einzelner Straßen und Verkehrsknoten führen.

Eine Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet wurde nicht vorgesehen, da dies vorliegend aufgrund der Größe des Gebietes als nicht verhältnismäßig angesehen wird. Da das Gewerbegebiet keine wesentliche Flächengröße aufweist, ist die konkrete Nutzbarkeit der Fläche bereits wesentlich eingeschränkt und es scheiden hier bereits verschiedene, auch lärmintensivere Nutzungen aus. Weiterhin sind nach Zweckbestimmung und Festsetzung nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die konkrete immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im GE(e) ergibt sich bei Neuerrichtungen oder Änderung von Bauvorhaben dann im Genehmigungsverfahren, in welchem die nächstgelegenen Nutzungen je nach Schutzbedürftigkeit heranzuziehen sind.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung und dem sonstigen Sondergebiet sowie zur Verhinderung von Nutzungskonflikten ist im Gewerbegebiet die Ansiedlung von s.g. Störfallbetrieben (Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden), ebenfalls nicht zulässig.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilgebieten des Sonstigen Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl sowie der maximalen Gebäudeoberkante festgesetzt. Im Kapitel I.4.2 sind die Maßzahlen für die einzelnen Gebiete detailliert dargelegt. Dabei liegt die GFZ zwischen 0,8 und 2,9. Im Mittel über das gesamte Sonstige Sondergebiet betrachtet liegt die Geschossflächenzahl bei 1,63. Die sehr heterogenen GFZ-Werte der verschiedenen Gebiete ergeben sich dabei aus den sehr unterschiedlichen Teilgebietsgrößen und der dabei angestrebten Nutzungs- und Bauintensität. Mit den festgesetzten Gebäudeoberkanten (vgl. § 2 Nr. 2.4. der textl. Festsetzungen) ist grundsätzlich eine Geschossigkeit von V bis VI Geschossen zulässig. Dabei wurde bewusst auf eine Festsetzung von Geschosszahlen verzichtet, da sehr unterschiedliche Gebäudearten (Büros, Institute, Hallen, etc.) im Gebiet erforderlich sind und die Regelung der absoluten Höhe von größerer Bedeutung ist als die Regelung der Geschosse. Die Regelung von Mindesthöhen in Teilbereichen erfolgt auf Basis des Rahmenplans, welcher in diesen Bereichen eine Mindesthöhe zur Schaffung bestimmter Raumkanten und Sichtachsen vorsieht. Entsprechend wird dieses städtebauliche Ziel im Bebauungsplan gesichert und umgesetzt. Auch die Regelung der maximalen Gebäudehöhe und von Hochpunkten (in den Gebieten SO 9, SO 10, SO 12.1, SO 12.2 und SO 12.3) basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan und setzt die hier enthaltenen städtebaulichen Ziele um.

Der Universitätscampus wird funktional sehr unterschiedliche Gebäude aufweisen, welche insbesondere hinsichtlich Gebäudetechnik dann sehr heterogen sein werden. Zum Teil können kleinteilige technische Anlagen auf dem Dach ausreichend sein und zum anderen können umfassende, hohe Technikgeschosse erforderlich werden. Um hier eine flexible und eindeutige Regelung im Bebauungsplan vorzusehen, wurde eine maximale Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt, welche dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion entspricht. Innerhalb dieser Spanne spielt es dann keine Rolle, ob ein Regelgeschoss, Technikgeschoss oder technische Dachaufbauten das Gebäude oben abschließen (vgl. nachfolgende Skizze).

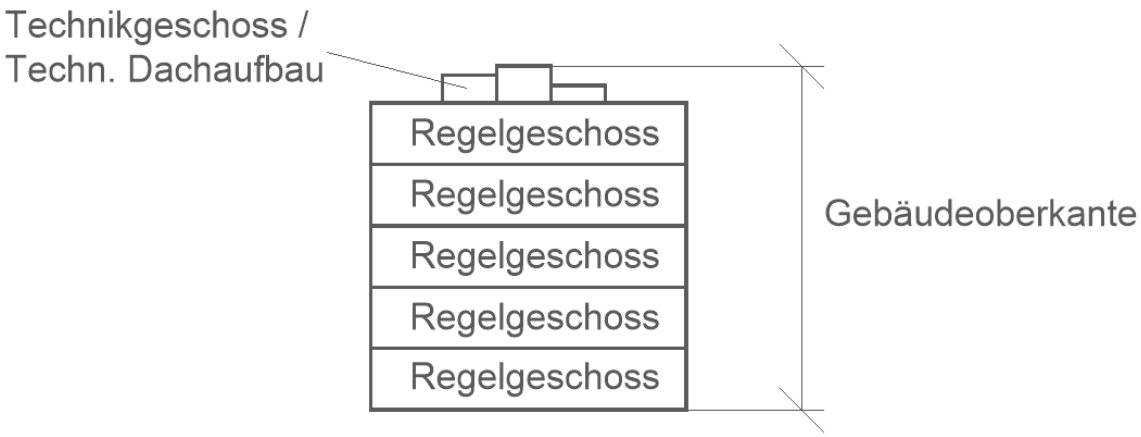


Abbildung 5: Skizze Gebäudeoberkante / Regel- und Technikgeschosse (Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg)

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten sind aber darüberhinausgehend die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 2 Nr. 16. der textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. Kapitel I.5.17 zu beachten.

Die Ausweisung des Sondergebietes erfolgt unter Aussparung der bestehenden Waldfläche sowie verschiedener Flächen, welche als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt sind. Entweder werden hier bestehende Strukturen erhalten (und ergänzt), Ausgleichsflächen geschaffen oder neue Aufenthaltsflächen geplant. Gegenüber einem normalen Baugebiet (WA oder MU) weist das Sondergebiet „Universität“ im vorliegenden Fall keine differenzierten Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes aus. Weiterhin unterscheidet sich die Bau- und Nutzungsstruktur eines Universitätscampus wesentlich von der eines normalen Baugebietes. In einem WA (vgl. BP 4635 - Modul I) oder MU (vgl. BP 4652 - Modul II – Gebiet grenzt direkt nördlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 an) ist ein hoher oder ausschließlicher Wohnanteil gegeben. Dabei prägt sich eine Wohnnutzung wesentlich durch Gebäude und hieran anschließende private Freiflächen für die Bewohner. Auf einem Universitätscampus sind jedoch in erster Linie die Gebäude für die Unterbringung von Bildung, Forschung und Verwaltung von zentraler Bedeutung und hier sind nicht für jedes Gebäude direkt Freiflächen erforderlich. Vielmehr werden auf einem Campus große, zentrale und gemeinsam nutzbare Freiflächen (Stichwort: Campuswiese) geschaffen. In Folge dieser Systematik lassen die abgegrenzten Gebiete eine hohe Versiegelung zu, so dass hier teilweise eine Überschreitung durch Wege, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie unterhalb der Geländeoberfläche errichtete bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 oder in einem Fall (SO 3) bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 2.2. und 2.3. der textl. Regelungen). In der Regel wird jedoch eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitbarkeit bis 0,8 (im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) für das Sondergebiet festgesetzt.

Die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte wurden auf Basis der bisher bekannten Planungsstadien der ersten Erschließungsmaßnahmen sowie des Rahmenplans für den gesamten Geltungsbereich vorgesehen. Mit diesen Regelungen ist die Umsetzung des Unicampus und der angestrebten städtebaulichen Ziele grundsätzlich möglich.

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 wird für alle Gebiete des sonstigen Sondergebietes (mit Ausnahme der Gebiete SO 10 und SO 11) die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei handelt es sich grundsätzlich um die offene Bauweise, welche im vorliegenden Fall derart abweicht, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Diese abweichende Bauweise ist im vorliegenden Fall erforderlich, da ein Universitätscampus grundsätzlich von Sonderbauten geprägt ist, welche in der Regel eine Länge von 50 m überschreiten (vgl. § 2 Nr. 3. der textl. Festsetzungen).

Für die Gebiete SO 10 und SO 11 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise. Zwar ist im Bereich der grenzständig festgesetzten Baugrenze eine Bebauung auf der Grenze zulässig, dies wird jedoch als Abweichung von den Abstandsflächen geregelt und steht einer offenen Bauweise nicht entgegen (siehe Kap. I.5.5).

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Aus städtebaulichen Gründen definiert der städtebauliche Rahmenplan verschiedene Bereiche, für welche Baulinien zur Schaffung von Raumkanten erforderlich sind. Generell wurden die Bauräume in den verschiedenen Teilgebieten des Sondergebietes sehr weit und flexibel gefasst. Dies ist im vorliegenden Fall für die Entwicklung des Universitätscampus erforderlich, da der Entwicklungszeitraum bis zur Vollaufsiedlung mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen kann und somit keine ausreichend konkreten Planungen für weite Teile des Gebietes vorliegen. Um zu gegebener Zeit aktueller und geänderter Ansprüche und Vorgaben reagieren zu können, werden die Bauräume entsprechend gefasst. Dabei werden durch die vorgesehenen Bauräume die freizuhaltenden Grün- und Freiflächen, die zu schaffenden Grünverbindungen sowie die grundlegenden Erschließungsachsen freigehalten und gesichert. Somit können hierdurch ebenfalls die Grundzüge und städtebaulichen Ziele des Masterplans umgesetzt werden.

Für die technische Versorgung von Gebäuden können verschiedene Anlagen (bspw. Wärmepumpen, Abluft-/Ansaugtürme) erforderlich sein, welche im unmittelbaren Umfeld der Gebäude aber teilweise auch außerhalb der Baufenster errichtet werden können. Um derartige Anlagen zulassen zu können, wurde festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 4.1. der textl. Festsetzungen).

Zur Nutzung solarer Energie werden zum Teil auch Anlagen zur Solarnutzung an der Gebäudefassade vorgesehen. Bei vollständiger Ausnutzung der Baufenster durch die Gebäude können diese Fassadenaufbauten über festgesetzte Baugrenzen und -linien auskragen. Ähnliches gilt für Pflanzbalkone, Rankgerüste und -hilfen für Fassadenbegrünung, durch welche ebenfalls ein Auskragen über Baulinien und -grenzen gegeben sein kann. Um diese Flexibilität und Bauweise zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass durch die dargelegten Fassadenaufbauten eine Überschreitung der Baulinien und -grenzen bis zu 0,75 m zulässig ist (vgl. § 2 Nr. 4.2. der textl. Festsetzungen).

Die Baugrenzen dürfen außerdem durch Vordächer von Gebäudezugängen bzw. -zufahrten um bis zu 3,0 m bzw. 3,5 m überschritten werden. Dabei dürfen diese jedoch nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen (vgl. § 2 Nr. 4.3. der textl. Festsetzungen). Im Bereich des SO 8, in welchem die komplette Anlieferung für den Unicampus hauptsächlich abgewickelt wird, wird von der Beschränkung auf ein Drittel der Fassade abgesehen, da die Errichtung von Überdachungen für den Anlieferbereich damit ermöglicht werden kann. Dies ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei den Anlieferbereichen um ohnehin versiegelte und befahrbare Flächen handelt, welche weitgehend von der Öffentlichkeit/ Einsehbarkeit ausgeschlossen sind.

Als zeichnerische Festsetzung wurde zwischen den Gebieten SO 6 und SO 7 eine Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss festgesetzt.

In diesem Bereich ist eine Brückenverbindung zwischen den geplanten Gebäuden vorgesehen. Diese Verbindung ist für eine optimale Nutzung und der Sicherstellung kurzer Wege erforderlich. Derartige Gebäudeverbindungen können in weiteren Teilen des Universitätscampus sinnvoll und erforderlich werden, sind aber gegenwärtig noch nicht verortbar und damit nicht festsetzbar. Entsprechend können derartige Verbindungen später auf Basis von Befreiungen baurechtlich zugelassen werden.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Grundsätzlich gelten im Geltungsbereich die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung / Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen - AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, da sehr große Bauräume durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt werden, um so eine sehr flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. § 2 Nr. 5.1. der textl. Festsetzungen).

Im vorliegenden Fall wird ein Sonstiges Sondergebiet „Universität“ festgesetzt, für welches nach Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg 0,4 H vorzusehen wären. Die im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Gebäude und Vorhaben entsprechen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten am ehesten einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO. So können hier z.B. Gebäude mit Hörsälen, Bibliotheken, Laboren und Büros der Verwaltung entstehen, deren Anforderungen an dort untergebrachte Arbeitsplätze denen in einem Gewerbegebiet entsprechen. Beim BP Nr. 4656 lassen die großzügigen Baufenster ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Aufenthaltsräume möglich sind. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch aus Gründen der erwünschten Schallabschirmung ist eine partiell verdichtete Bauweise gewünscht. So sieht das Plankonzept (vgl. I.4.2) einen urbanen Campus mit einer klaren Struktur vor, die sich um eine gemeinsame Mitte gruppiert. Daher ist eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H – bei Beibehaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m - städtebaulich angemessen und auch im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung mit gesunden Arbeitsverhältnissen vereinbar.

Entsprechend wurde klarstellend im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, mindestens 3 m beträgt. Ausgenommen sind hiervon Außenwände von Gebäuden in denen auf Dauer angelegte Wohnnutzung vorhanden ist, welche insbesondere in Form von Studierendenwohnen in verschiedenen Teilgebieten des SO zulässig sind. Für diese Gebäude gilt unverändert eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H. Dies gilt jedoch nicht für Beherbergungsbetriebe, welche als eine Unterart von Gewerbebetrieben auch in Gewerbegebieten zulässig wären. Die Aufenthalte sind hier nicht auf längere Dauer angelegt und dienen auch nicht der Erholung, sondern sind üblicherweise geschäftlicher Natur (vgl. § 2 Nr. 5.2 der textl. Festsetzungen).

Für das SO 8.2 gelten besondere Regelungen zu Abstandsflächen. Die hier ausschließlich zulässigen technischen Anlagen zur Energiegewinnung und -speicherung sind ohne eigene Abstandsflächen auch in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Die angrenzenden Gebäude dürfen aufgrund des geringen Abstands keine notwendigen Belüftungs-/ bzw. Belichtungsöffnungen zu den Wärmespeichern besitzen, sofern hier Räume angeordnet werden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Insgesamt ist diese abweichende Abstandsflächenregelung erforderlich, um die Einbindung und Abschirmung der geplanten Wärmespeicher zu ermöglichen und somit eine zeitgemäße und klimagerechte Wärmeversorgung für den gesamten Campus städtebaulich verträglich zu integrieren. Aufgrund der erforderlichen Höhe dieser Anlagen wäre die Einhaltung der Abstandsflächen nicht mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar und würde darüber hinaus die rein technisch-funktionalen Bauwerke in einem Maße freistellen, das dem städtebaulichen Konzept des Campus entgegenstünde (vgl. § 2 Nr. 5.3 der textl. Festsetzungen).

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde abweichend geregelt, dass die Abstandsfläche Richtung Südwesten zum Flurstück Fl. Nr. 466/619, Gemarkung Gibitzenhof auf 0,0 m reduziert wird. Die Bestandsbebauung wurde hier in Teilen grenzständig, ohne Abstandsflächen vorgesehen. Um diese bestehende Bebauung zu berücksichtigen und zukünftig eine ähnliche ersatzweise Bebauung zulassen zu können, wurde die abweichende Regelung aufgenommen. Im angrenzenden Teilgebiet SO 12.1 wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze und der Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt, so dass ein ausreichender Abstand zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse gegeben ist. Dieser Abstand von 10 m ist ausreichend, um eine maximale Bebaubarkeit des SO 12.1 sowie des Gewerbegebietes vorsehen zu können (vgl. § 2 Nr. 5.4. der textl. Festsetzungen).

I.5.6. NEBENANLAGEN

Grundsätzlich sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit möglich, in die Hauptbaukörper integriert werden. Hier bieten die weit gefassten Baufenster auch vielfältige Realisierungsmöglichkeiten.

Verschiedene Nebenanlagen sind für den Unicampus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Dies betrifft beispielsweise Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Roller, welche in großem Maße im Gebiet erforderlich sind und möglichst nahe am jeweiligen Gebäude untergebracht werden, aber auch, um Pavillons für universitäre Zwecke und um Lerninseln am Campus anbieten zu können. Ebenso in Betracht kommen Reparaturboxen für Fahrräder, Anlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser, Anlagen für Mobilitätsstandorte, Feuerwehrinformationszentralen und E-Ladestationen.

Aufgrund des langfristigen Realisierungshorizontes und der vorgesehenen Entwicklung „universitätsnaher Nutzungen“ (z.B. Studentenwohnheimen, etc.) trifft der Bebauungsplan für die Sondergebiete bezüglich der Nebenanlagen keine Festsetzung, um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Damit sind in den Sondergebieten alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten, wird hier die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie für Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sieht der BP ein großes Baufenster und eine GRZ von 0,8 vor, so dass durch die Regelung keine unangemessenen Einschränkungen in der Nutzung des Grundstücks zu erwarten sind (vgl. § 2 Nr. 6 der textl. Festsetzungen).

I.5.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Für die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektrizität sind eine Trafostation sowie ggf. Batteriespeicher erforderlich, welche zentral an einem Standort vorgesehen werden. Entsprechend wurde hier eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt, in welcher die Errichtung von Trafostationen und Batteriespeichern zulässig ist. Auf die Festsetzung einer maximalen Höhe wurde verzichtet, da sich diese aus den technischen Anforderungen ergibt und davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle, abseits der repräsentativen Hauptnutzungen und hinter dem Waldsaum zur Münchener Straße keine städtebaulichen Beeinträchtigungen durch die Anlagen zu erwarten sind. (vgl. § 2 Nr. 7 der textl. Festsetzungen).

I.5.8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZU-UND AUSFAHRTEN

Grundsätzlich werden im Geltungsbereich entsprechend den generellen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg zum Thema Mobilität alternative Mobilitätsformen gegenüber dem MIV wesentlich gestärkt und gefördert. Ebenfalls wird das Verkehrsaufkommen durch den MIV reduziert (vgl. Kap. 0). Der Masterplan für den Unicampus sieht folgerichtig in weiten Teilen einen autoarmen bzw. -freien Campus vor.

Um dieses Ziel zu verfolgen wurde eine Ermittlung der Anzahl der unbedingt erforderlichen Kfz-Stellplätze im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (BERNARD GRUPPE, Verkehrsuntersuchung; Stand 26.05.2023) vorgenommen. Auf Basis der angenommenen Nutzungszahlen für das Gebiet ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 436 Kfz-Stellplätzen für die angestrebten 6.000 Studienplätze inklusive der geplanten 600 Betten in Studentenwohnheimen sowie der Nutzungen im Bereich des Annexes. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in Großgaragen am Gebietsrand, nahe der beiden Erschließungsstraßen, untergebracht, um den Verkehr innerhalb des Campus auf das absolute Minimum zu reduzieren.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass KFZ-Stellplätze (mit Ausnahme von Sonderstellplätzen) ausschließlich in Großgaragen/Parkhäusern im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Die genaue Form oder Bauweise der Großgaragen ist damit nicht geregelt und ermöglicht auch für die zukünftige Entwicklung des Campus eine gewisse Flexibilität. So sind dann insbesondere Parkdecks, Parkhäuser oder auch Tiefgaragen als Großgarage zu verstehen und zulässig. Hierbei ist der ermittelte Bedarf an Stellplätzen gleichzeitig als Maximum der zulässigen Stellplätze festgesetzt, um ein Anwachsen der Stellplatzzahlen über die Jahre zu verhindern und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrswege (siehe Kap. I.4.3.1) auch langfristig zu gewährleisten.(vgl. § 2 Nr. 8.2 der textl. Festsetzungen).

Der Bebauungsplan regelt die Zuweisung der Stellplätze in den Sondergebieten nach Parkzonen, so dass auch bei abschnittsweiser Entwicklung des Gebiets eine Nachvollziehbarkeit gegeben ist (§ 2 Nr. 8.3 der textlichen Festsetzungen i.V.m. „BEIPLAN 2 – Parkzonen – Immissionsorte“ der Planzeichnung). Die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) und der damit einhergehende nutzungsbezogene Nachweis anhand der Richtzahlenliste kommt somit für den Kfz-Verkehr im Sondergebiet nicht zur Anwendung, es werden in der Satzung des Bebauungsplanes diesbezüglich abschließende Regelungen getroffen.

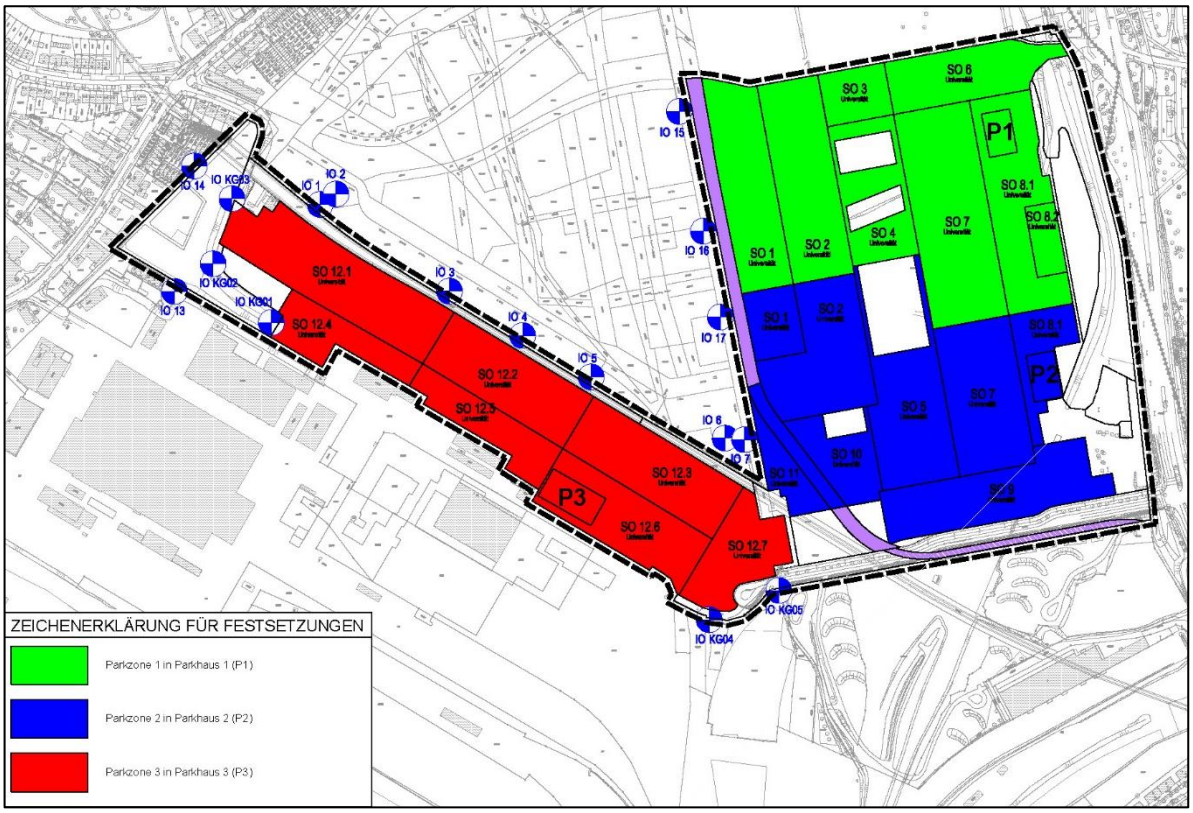


Abbildung 6: Abbildung 1: Parkzonen (Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg, Kartengrundlage: Geobasisdaten@ Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Festsetzung ermöglicht zudem eine Umschichtung von Stellplätzen aus einer Parkzone in eine benachbarte Parkzone. Das Maß der Umschichtung von 15% wurde hierbei durch den Verkehrsgutachter anhand der Leistungsfähigkeit der beiden Knoten Luise-Herzberg-Straße und Flachweiher abgeschätzt, so dass unter der Prämisse einer weitestgehend paritätischen Auslastung der beiden Zufahrten ins Gebiet, gleichzeitig die Flexibilität gewahrt wird (vgl. § 2 Nr. 8.4 der textl. Festsetzungen). Entsprechend enthalten die maximal zulässigen Stellplatzzahlen für die einzelnen Großgaragen einen Puffer, die Gesamtzahl an Kfz-Stellplätzen von 436 darf insgesamt nicht überschritten werden.

Für den Nachweis der Fahrradabstellplätze kommt die StS zur Anwendung. Um das Ziel eines autoarmen Campus zu erreichen, ist die Stärkung alternativer Mobilitätsformen und hier v.a. des Fahrradverkehrs erforderlich (vgl. Mobilitätsbaukasten I.3.3.2). Insgesamt ergibt sich damit laut Verkehrsuntersuchung ein Mindestbedarf für den gesamten Geltungsbereich von ca. 2.500 Fahrradabstellplätzen. Es wurde daher für das sonstige Sondergebiet eine Abweichung von der Richtzahlenliste der StS festgesetzt, um dem höheren Bedarf im Campus gerecht zu werden (vgl. § 2 Nr. 8.8 der textlichen Festsetzungen). Durch die Anwendung der StS für Fahrradabstellplätze werden zudem die Anforderungen an die Abstellplätze hinsichtlich Breite, Länge, Erreichbarkeit geregelt. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung erfolgt dynamisch, das bedeutet, dass die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung von Vorhaben gültige StS anzuwenden ist.

Im gesamten Gebiet ergeben sich Bedarfe an (z.T. auch oberirdischen) Sonder- bzw. Interimsstellplätzen für Kfz, für die der BP Nr. 4656 Regelungen trifft:

So sind für betriebslogistische Zwecke (bspw. Transport von technischen Geräten und sonstigen Waren; Anlieferung von Produkten und Geräten) temporäre, gebäudenahe oberirdische Stellplätze im Sondergebiet erforderlich. Dazu zählen auch Kurzzeitstellplätze an Gebäuden z.B. für Umzugswagen/ Handwerker. Diese sind ebenso wie Behindertenparkplätze als oberirdische Stellplätze allgemein zulässig (vgl. § 2 Nr. 8.5 der textl. Festsetzungen). Eine Begrenzung der Anzahl der Sonderstellplätze wird nicht als erforderlich gesehen.

Diese Bedarfe dienen maßgeblich der Abwicklung von Verkehr innerhalb des Sondergebiete. Die Auswirkungen und Nutzung barrierefreier Stellplätze werden als nicht signifikant angesehen.

Im Teilgebiet SO 3 wird der sog. Kopfbau als Sitz der Administration und Unileitung realisiert. Für diese konkrete Nutzung können bis zu fünf oberirdische Stellplätze als gebäudenahe Sonderstellplätze (z.B. für Repräsentanten o.Ä.) vorgesehen werden. Entsprechend wurden diese Stellplätze in Abweichung zu den Festsetzungen 8.2. allgemein zugelassen (vgl. § 2 Nr. 8.5. der textlichen Festsetzungen).

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung des Gesamtgebietes ist es möglich, dass Gebäude errichtet werden und der Nachweis der hier erforderlichen Stellplätze noch nicht in Großgaragen erfolgen kann, da diese noch nicht hergestellt wurden. Für diesen Fall wurde als Ausnahme festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen von SO 7 bis SO 11 sowie im SO 12.3, SO 12.6 und SO 12.7 oberirdische Stellplätze temporär, bis die Großgaragen im Geltungsbereich nutzungsbereit realisiert sind, zulässig sind. Dabei wurde aber eine maximale Dauer dieser Zulässigkeit vorgesehen. So sind die temporären, oberirdischen Stellplätze längstens 5 Jahre ab Baufertigstellung dieser temporären Stellplätze zulässig. Insgesamt wird durch diese Regelung eine erforderliche, flexible Entwicklungsmöglichkeit des Campus sichergestellt. Ein dauerhafter Verbleib der temporären Stellplätze wird durch die zeitliche Begrenzung verhindert, da dies den wesentlichen Entwicklungszielen des städtebaulichen Entwurfes, im Sinne eines autoarmen Campus, widersprechen würde (vgl. § 2 Nr. 8.7 der textl. Festsetzungen).

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich die bestehenden Dauerkleingärten sowie ein im Privatbesitz befindliches gewerbliches Grundstück. Für die Nutzer der Kleingartenanlage bestehen KFZ-Stellplätze am Rand der Fläche in Fortführung der vom Hasenbuck kommenden Erschließungsstraße (Nerzstraße). Diese Stellplätze liegen nun innerhalb der festgesetzten Grünfläche und bleiben grundsätzlich auch an der bestehenden Position erhalten. Sowohl für die Kleingartenanlage als auch das eingeschränkte Gewerbegebiet ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg anzuwenden (zur Beschlussfassung handelt es sich um die Fassung vom 22.07.2024 in Kraft seit dem 01.08.2024, Amtsblatt S. 271). Abweichungen sind aufgrund der Bestandsicherung nicht erforderlich.

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN

Die südliche Erschließung des Geltungsbereiches sowie der westlich angrenzenden Bahnnutzungen erfolgt über die bestehende Dr.-Luise-Herzberg-Straße, welche entsprechend in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Im Bereich des Wendehammers und teils westlich davon befinden sich die Flurstücke Nr. 466/830, Nr. 466/831 und Nr. 466/850, alle Gemarkung Gibitzenhof, welche bahnrechtlich gewidmet sind und sowohl der Erschließung des Annexes als auch des Railports dienen bzw. Teil der Dr.-Luise-Herzberg-Straße sind. Mit der Festsetzung Straßenverkehrsfläche entstehen keine gegenseitigen Nutzungskonflikte oder Einschränkungen. Gleichwohl wird für die Flurstücke Nr.466/831 und Nr. 466/850 die Entwidmung analog der Vorgehensweise bei Dr.-Luise-Herzberg-Straße bzw. Brunecker Straße angestrebt (vgl. I.8 Planrechtfertigung/ Eisenbahnrechtliche Widmungen / bedingende Festsetzungen).

Eine weitere festgesetzte Straßenverkehrsfläche befindet sich am westlichen Rand in Anschluss an den BP Nr. 4635 (Modul I) und die hier anschließende Straßenverkehrsfläche. Über die Zufahrt Nerzstraße am Hasenbuck ist dies die Erschließung für das bestehende Gewerbegrundstück sowie für die Kleingartenanlage.

Die Brunecker Straße verläuft zentral innerhalb des Gesamtgebietes Lichtenreuth im Modul I bzw. BP Nr. 4635. Sie wird nach Süden als Geh- und Radweg fortgesetzt. Hier schließt dann der BP Nr. 4656 an und führt diesen Geh- und Radweg nach Süden fort, so dass die Fortführung und der Lückenschluss in Richtung Rangierbahnhofsiedlung erreicht werden können. Entsprechend setzt der BP Nr. 4656 hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) fest.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Geltungsbereich des BP Nr. 4652 (Modul II) mit der Parkanlage an. Hier führt der südlich am Parkrand geplante Radweg in den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 und verläuft nach Osten in Richtung Kreuzung Flachweiher. Dieser Teilbereich des Radweges wurde entsprechend seiner Bedeutung als übergeordnete Verbindung und als Bestandteil der Ziele des Mobilitätskonzeptes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg) festgesetzt.

Weitere Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die sonstige Erschließung innerhalb des Campus erfolgt innerhalb der Sondergebietsflächen. Grundsätzlich sieht der Masterplan eine gewisse interne Erschließung für den MIV bis zu den Parkgaragen sowie zur betriebslogistischen Erschließung und Andienung der Gebäude vor. Konkrete Flächen können für diese Erschließungen im Bebauungsplan jedoch nicht ausgewiesen werden, da der Planungsstand und eine nötige Flexibilität für die zukünftige Entwicklung dies nicht zulassen.

Im Geltungsbereich werden fünf Mobilpunkte vorgesehen. Die derzeit geplante Lage dieser Standorte wurde als zeichnerischer Hinweis im Planteil dargestellt. Die genaue Lage und der Umfang werden im Rahmen der detaillierten Campusplanung unter Berücksichtigung der sonstigen verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Aspekte festgelegt.

I.5.10. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wurde ein Konzept zu Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) und Niederschlagswasser– Entwässerung erstellt (Stand: 06.12.2024), das Ergebnis stellt die Grundlage für nachfolgende Ausführungen dar.

Für den Geltungsbereich ist insgesamt eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird versickert bzw. teilweise in Zisternen, die der Bewässerung der Grünanlagen auf dem Campus dienen, eingeleitet. Die Eignung des Untergrundes wurde nachgewiesen. Verbindliche Festsetzungen zu konkreten Flächen bzw. Maßnahmen zur Versickerung erfolgen hierzu im Bebauungsplan nicht, da diese auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes nicht möglich sind.

Die Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Baugebiets müssen zur Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen an eine geordnete Niederschlagsableitung so ausgelegt sein, dass darin Niederschlagsabflüsse bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis zurückgehalten werden können. Dies gilt, falls eine Versickerung aufgrund 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.
Zusätzlich wurde im Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 für das 30- -jährige Regenereignis erstellt, da der Nachweis für ein 100-jähliches Bemessungsereignis (außergewöhnlicher Starkregen) ist für das Einzugsgebiet im Bereich der UTN mit einem mittleren Versiegelungsgrad von unter 70 % normungsentsprechend nicht erforderlich war. Mit der Baugenehmigung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Nachweis erfüllt wird.

Das Thema Ver- und Entsorgung ist auch im Kapitel I.4.5 näher erläutert.

I.5.11. GRÜNORDNUNG / PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

I.5.11.1. Private Grünflächen

Die Lage und Ausformung der privaten Grünflächen sind wichtiger Teil des städtebaulichen Konzepts. Die Grünflächen im Geltungsbereich sind als private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Um den gewünschten Strukturreichtum innerhalb der festgesetzten Grünflächen sicherzustellen und insbesondere deren angestrebte ökologische Wirkung (z.B. hinsichtlich des Stadtklimas) zu gewährleisten, erfolgen die im weiteren beschriebenen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung (Uniwiese)“ sind die zentralen Grünflächen, welche eine Flächengröße von 9.855 m² aufweisen und intensiv genutzt werden. Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung (Uniwiese)“ ist zudem die Anlage von Sportflächen für Freizeitsport wie z.B. Allwetter-, Streetball-, Basketballplatz, Tischtennisplatten vorgesehen und zulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ (Nr. 1 bis 4) sind kleinere, weniger zentral gelegene Grünflächen, welche auf eine Gesamtfläche von 19.960 m² kommen. Aufgrund ihrer überwiegend randlichen Lage sind sie einem geringeren Nutzungsdruck ausgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich 2“, sind keine vollumfänglichen Bodensanierungen (Kampfmittelberäumung) vorgesehen.

Mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich“ sind drei private Grünflächen festgesetzt, welche überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt sind. Innerhalb dieser Flächen werden auf insgesamt 12.123 m² Sandmagerrasen als eingriffsnahe Kompensation der § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Flächen neu angelegt (vgl. Kap. I.5.12.2).

Im Westen des Geltungsbereichs gibt es eine Kleingartenanlage, welche bestehen bleibt und entsprechend als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt ist.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.11.2. Öffentliche Grünfläche

Am nordöstlichen Rand des Gebiets, zwischen der in Ost-Westrichtung verlaufenden öffentlichen Radwegverbindung und der Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine 341 m² große öffentliche Grünfläche. Die im benachbarten BP 4652 als „öffentliche Grünfläche“ und „Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzte Grünfläche wird damit auf dem Gelände der UTN fortgeführt, der bewachsende Wall entlang der Münchner Straße endet hier am Verkehrsknotenpunkt Flachweiher. Es wird ein Böschungsbereich zwischen dem Wall und dem neuen Fuß- und Radweg hergestellt, Baumpflanzungen können daher in diesem Bereich nicht festgesetzt werden.

I.5.11.3. Freiflächen

Für nicht überbaute Flächen, einschließlich unterbauter Freiflächen in den Baugebieten, werden grundsätzliche Festsetzungen getroffen. Freiflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und bestehende Gehölzbestände vorrangig zu erhalten. Zudem wird festgesetzt, dass standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Dadurch wird eine angemessene und langfristig funktionierende Begrünung innerhalb der Baugebiete gewährleistet.

Die Festsetzung zum Ausschluss nicht oder geringfügig bepflanzter Schottergärten erfolgt aus Gründen der Förderung der Biodiversität sowie zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit. Schottergärten werden über Pflanzgebote nach § 178 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Art. 7 Abs. 1 BayBO eingeschränkt und untersagt.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen und zum Ausschluss nicht oder geringfügig bepflanzter Schottergärten sind außerdem erforderlich, um die Umsetzung des geplanten Freiraumkonzeptes für den Hochschulcampus mit Grün- und Freiflächen, Pocket-Parks, grünen Nischen/ Fugen und den Gebäuden zugeordneten Freiflächen sicherzustellen und dadurch die Schaffung neuer nachhaltiger und qualitätsvoller Grünstrukturen zu gewährleisten (vgl. Kap. I.4.6.1).

I.5.11.4. Baum- und Heckenpflanzungen

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.
Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Die folgend beigefügte Pflanzliste hat einen empfehlenden Charakter und fußt auf langjährigen, empirischen Erfahrungen. Durch die Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt.

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Wuchs-klasse*	*Giftig*
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I	
Acer platanoides ´Columnare'	Spitz-Ahorn ´Columnare'	I	
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'	I	
Carpinus betulus	Hainbuche	II	
Castanea sativa	Esskastanie	I	
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompeten-baum	II	leicht giftig
Fagus sylvatica `Purpurea’	Blutbuche	II	
Fraxinus ornus	Manna-Esche	II	
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum	II	leicht giftig
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	II	
Quercus cerris	Zerreiche	I	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	I	
Quercus pubescens	Flaum-Eiche	II	
Quercus robur	Stiel-Eiche	I	
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	I	x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	II	
Tilia cordata	Winterlinde	I	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I	
Ulmus laevis	Flatterulme	I	

Tabelle 5: Artenliste vorgeschlagene Baumpflanzungen

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.

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 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 - 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 Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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 Straßenbäume zu fördern. Abweichend sind innerhalb der mit der Schraffur „Maßnahmen für Baumpflanzungen“ überlagerten Teilfläche im SO 4.

I.5.11.5. Neupflanzungen auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen

Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen und Bepflanzung der privaten Grünflächen sicherzustellen, sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird in Pflanzgeboten eine Verpflichtung zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die Zielstellung ist, in den Bauflächen je 200 m² nicht überbauter Fläche einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Daher wurde je Baugebiet auf Basis der GRZ und der Größe der jeweiligen Gebiete die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume rechnerisch ermittelt und auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts geringfügig adaptiert (s. Tabelle Baumbilanzierung).

BAUGEBIET	**FLÄCHEN**			**BÄUME**					
Bezeichnung	Fläche in m²	GRZ I	Anteil der nicht über- bzw. unterbauten Fläche in m², *ggf. abzgl. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen*	Errechnete und realisierbare Mindestanzahl je privater Baufeld- und Grünfläche				Vorauss. anrechen- bare Bestands- bäume	Erwartete Mindest- pflanzanzahl abzgl. Bestands- bäume
SO = Sondergebiet	s. Auflistung Begründung	s. Festsetzung im B-Plan	(1-GRZ I)*Baufläche	rechnerische Baumanzahl	realisierbare Baumanzahl	Teilnachweis aus Nachbar- gebiet: Anzahl	Teilnachweis aus Nachbargebiet: Bezeichnung	Stk.	Stk.
Gebiet SO 1	20.317	0,5	10.158	51	51	0	/	0	51
Gebiet SO 2*	32.536	0,5	10.614	53	53	10	SO10		
(Teil-) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1 innerhalb SO 2	5.654	/	/	85	85	0	/	0	148
Gebiet SO 3	4.889	0,6	1.956	10	3	0	/	0	3
Gebiet SO 4	8.520	0,6	3.408	17	17	8	SO3 (7), SO 5 (1)	0	25
Gebiet SO 5	15.043	0,6	6.017	30	20	0	/	0	20
Gebiet SO 6*	11.234	0,6	3.455	17	17	0	/		
(Teil-) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 2 innerhalb SO 6	1.039	/	/	10	10	6	SO 8.1	0	33
Gebiet SO 7*	38.914	0,6	14.117	71	71	0	/		
(Teil-) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 1 innerhalb SO 7	1.449	/	/	22	22	0	/	0	93
Gebiet SO 8.1*	23.103	0,6	8.402	42	30	0	/		
(Teil-) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 2 innerhalb SO 8	839	/	/	8	8	6	SO 8.1	0	44
Gebiet SO 9	16.675	0,6	6.670	33	33	0	/	0	33
Gebiet SO 10	6.632	0,3	4.643	23	13	0	/	0	13
Gebiet SO 11	4.176	0,3	2.923	15	10	0	/	0	10
Gebiet SO 12.1	19.748	0,6	7.899	39	39	0	/	0	39
Gebiet SO 12.2	13.572	0,6	5.429	27	27	0	/	0	27
Gebiet SO 12.3	14.540	0,6	5.816	29	29	0	/	0	29
Gebiet SO 12.4	7.550	0,6	3.020	15	15	0	/	4	11
Gebiet SO 12.5	8.035	0,6	3.214	16	16	0	/	0	16
Gebiet SO 12.6	14.220	0,6	5.688	28	28	0	/	0	28
Gebiet SO 12.7	9.643	0,6	3.857	19	19	0	/	0	19
Private Grünfläche Freizeit und Erholung Uniwiese, SO 4	2.613	0	2.613	13	13	5	SO5	0	18
Private Grünfläche Grünanlage 1, SO 4	2.013	0	2.013	10	10	4	SO5	14	0
Private Grünfläche Freizeit und Erholung Uniwiese, SO 5	7.241	0	7.241	36	36	0	/	0	36
Private Grünfläche Grünanlage 4, angrenzend SO 8 und 6	2.653	0	2.653	13	13	0	/	0	13
Private Grünfläche Grünanlage 3, angrenzend SO 9	7.258	0	7.258	36	36	0	/	7	29
Private Grünfläche Grünanlage 1, SO 10	1.401	0	1.401	7	7	0	/	0	7
Private Grünfläche Grünanlage 1, Anteile SO 10 und 11	5.115	0	5.115	26	26	5	SO11	0	31
Σ	306.623		135.580	801	757	44		25	776

Tabelle 6: Baumbilanzierung

* Hinweis: Bei der Ermittlung der Baumanzahl in Sondergebieten wurden die überlagerten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen separat betrachtet. Der Flächenanteil für die Anpflanzung von Bäumen wurde von der nach GRZ 1 nicht überbaubaren Fläche in Abzug gebracht und je nach Typ 1 oder 2 mit dem jeweiligen Ansatz berechnet.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1: pro 200 m² 3 Bäume,
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 2: pro 100 m² ein Baum.

In der Planzeichnung wurde ein Teil der zu pflanzenden Bäume als zeichnerische Hinweise aufgenommen sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Von einer standortgebundenen Festsetzung der zu pflanzenden Einzelbäume wurde abgesehen, da die genaue Lage erst im Kontext der detaillierten Erschließungsplanung mit einer Fixierung der Zufahrten und Querungen festgelegt werden kann.

Im Ausnahmefall ist eine Abweichung von der festgesetzten Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen möglich. Bis zu 10 % der Bäume kann je Baugebiet abgewichen werden, sofern die unterschrittene Baumanzahl in den direkt angrenzenden Baugebieten zusätzlich nachgewiesen wird. Dies ist aus Gründen der entwicklungsoffenen Gestaltung der universitären Einrichtungen erforderlich.

Abweichungen für Baugrundstücke
Ausgenommen von dem Pflanzgebot ist das Sondergebiet 8.2. Aufgrund der geplanten Wärmespeicher und einhergehenden unterirdischen Sparten, sind in diesem Bereich Baumpflanzungen voraussichtlich nicht realisierbar.

I.5.11.6. Abweichungen für private Grünflächen

Ausgenommen von dem Pflanzgebot sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Grünanlage 2, da sie oberhalb des Tunnelbauwerks der bestehenden U-Bahnlinie1 liegen und auf dieser Fläche eine Grunddienstbarkeit zugunsten der U-Bahn besteht sowie für die Dauerkleingärten und Naturbelassenen Bereiche 1 und 2, da dies dem Ziel einer Entwicklung von Sandmagerrasen entgegensteht. Hier werden entweder gesonderte Festsetzungen getroffen oder es handelt sich im Falle der Dauerkleingärten um eine Sicherung von ohnehin durchgrünten Bestand, in den nicht eingegriffen wird.

I.5.11.7. Überdeckung unterbauter Flächen

Um Bäume der Wuchsklassen I und II auf unterbauten Flächen langfristig und möglichst selbsterhaltend mit geringem 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. Die Vegetationstragschicht über unterirdischen Bauwerken ohne Baumstandorte ist mit einer Mindestdicke von 0,8 m auszubilden. Dies sind Mindestvoraussetzungen für das Anwachsen und für eine nachhaltige Lebensdauer. Höhere Schichtdicken sind wünschenswert. Der Standort wird möglichst bündig mit den umliegenden Flächen so gestaltet, dass Regenwasser der Bepflanzung zufließen kann. Damit ist sichergestellt, dass diese Aufbauhöhen schon bei der Planung des Hochbaus bei Statik, Konstruktion und Höhenplanung der unterirdischen Bauwerke 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 Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

I.5.11.8. Stellplatzanlagen

Aus Gründen des Ortsbildes, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Beschattung von Stellplätzen sind die in geringem Umfang zulässigen Stellplatzanlagen mit Sträuchern mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 100/150 cm, 3x verpflanzt, einzugrünen. Für je 5 Stellplätze ist, abweichend von der Stellplatzsatzung, mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, um den Wuchserfolg der Bäume sicherzustellen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten, einschließlich betriebslogistischer Stellplätze, sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung zur Anzahl der im jeweiligen Gebiet zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Temporäre Stellplätze nach § 2 Nr. 8.7 der textlichen Festsetzung sind von der Pflicht zur Eingrünung und Bepflanzung ausgenommen.

I.5.11.9. Zuwegungen innerhalb privater Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche - Grünanlage 3 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen. Damit diese mit Fahrzeugen zur Wartung erreicht werden kann, ist eine Zuwegung zu diesen Anlagen in Form eines Schotterrasens zugelassen.

I.5.11.10. Zu pflanzende Straßenbäume

Für eine wirkungsvolle Durchgrünung der Straßenräume sowie die Gestaltung von Wegeführungen und Platzsituationen ist für die öffentliche Verkehrsfläche eine Mindestzahl von sieben zu pflanzenden Bäumen festgesetzt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mit Bäumen zu bepflanzen. Bereits gepflanzte Bäume sind innerhalb der Verkehrsfläche als zu erhaltende Bäume festgesetzt, noch zur Pflanzung vorgesehene Bäume werden hinweislich dargestellt. Dabei wurden die in der Planzeichnung dargestellten Standorte nicht bindend festgesetzt, sollten jedoch zur Wahrung des grünordnerischen Konzepts grundsätzlich entsprechend vorgesehen werden. Diese Flexibilität hinsichtlich der Baumpflanzungen ist erforderlich, da die genauen Zufahrten bzw. Zugänge sowie die Führung von Versorgungsleitungen noch nicht detailliert bekannt sind und erst im Zuge der weiterführenden Planungen bestimmt werden. Ebenso werden Regelungen zu den Baumscheiben getroffen, da im Straßenraum ggf. nicht immer vollständig unbefestigte Baumscheiben zu realisieren sind.

I.5.11.11. Zu erhaltende Bäume

Aufgrund ihrer vielfältigen Bedeutung, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, das Klima sowie für Flora und Fauna, können bestehende standortgerechte und vitale Bäume erhalten werden. Aufgrund der notwendigen Bodensanierung und Kampfmittelberäumung können jedoch nur einzelne dieser Altbäume und Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt werden.

Im Südosten des Geltungsbereichs werden sieben Altbäume (Nummer 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242) zum Erhalt festgesetzt. Bei allen Bäumen handelt es sich um mächtige alte Stiel-Eichen, die als erhaltenswert eingestuft wurden. Die Altbäume sind dauerhaft zu erhalten und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Abgängigkeit sind die Altbäume zu ersetzen, dies ist aus gestalterischen und vegetationsökologischen Gründen erforderlich. Die Ersatzpflanzung ist standortnah und maximal 5 m vom abgängigen Bestandsbaum entfernt vorzunehmen. Dies dient der Sicherung der Baumstandorte und einer dauerhaften, qualitätvollen Durchgrünung.

Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird in der Planzeichnung hinweislich der Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m dargestellt. Innerhalb der Kronentraufbereiche wird durch textliche Festsetzungen der Schutz der Bäume vor Beeinträchtigungen sichergestellt. Zur Vermeidung von Wurzelschäden und -verlust, welche die Vitalität des Baumes erheblich beeinträchtigen, regelt der Bebauungsplan, dass Veränderungen des Geländeniveaus, insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind. Zum Zweck der Kampfmittelberäumung wird auf Grundlage eines zu erstellenden Baumschutzgutachtens eine Bodenaufschüttung in wurzelschonender Bauweise bis zu einer Höhe von max. 30 cm als verträglich angesehen.

I.5.11.12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 sind zudem mehrere Flächen im sonstigen Sondergebiet Universität überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Textlich ist festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Befestigungen innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ sind für die festgesetzten Zwecke zulässig. Durch die Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen werden bestehende Vegetationsstrukturen aufgegriffen, welche landschaftsbildprägend sind und in die städtebauliche Struktur integriert wurden, aber aufgrund der notwendigen Bodensanierungen nicht erhalten werden können. Gleichzeitig sind Befestigungen innerhalb der Flächen entsprechend deren Funktionen möglich.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen wurde eine Mindestanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume festgesetzt. Dabei ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1 innerhalb von SO 2 und SO 7 eine Pflanzdichte von mindestens drei standortgerechten Laubbäumen pro 200 m² bzw. auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 2 innerhalb von SO 6 und 8.1 eine Pflanzdichte von mindestens einem standortgerechten Laubbaum pro 100 m² die rechnerische Grundlage. Ziel in diesen Flächen ist die Schaffung einer linearen und dichten Gehölzstruktur, wie sie auf dem Gelände vormals bestand. Gleichzeitig hat sie eine gestalterische Funktion und gliedert das Universitätsgelände in Ost-West-Richtung. Eine Befestigung dieser gehölzbestandenen Flächen ist nur im Ausnahmefall möglich, um Wegeverbindungen, Fahrradstellplätze oder Aufenthaltsräume zu schaffen. Dabei ist auf eine flächensparende Ausführung zu achten. Der Kronentraufbereich der zu pflanzenden Bäume darf dadurch nicht beeinträchtigt werden, um optimale Anwuchsbedingungen und eine habitustypische Entwicklung der Großbäume zu gewährleisten.

Diese Festsetzungen dienen auch der Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.11.13. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

Durch die Festsetzung als Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen werden bestehende Gehölzstrukturen erhalten, die aufgrund ihres Alters und ihrer Habitatausstattung erhaltenswürdig sowie aufgrund ihrer Lage erhaltensfähig sind. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten sowie durch Neupflanzungen gebietsheimischer Laubbäume zu entwickeln und zu pflegen. Bei allen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen sind geeignete Maßnahmen im Rahmen einer Verkehrssicherungspflicht zulässig. Eine schonende Auflichtung des Gehölzbestandes ist zur Schaffung von Blickbeziehungen zulässig.

Im Zentrum des Geltungsbereichs (Grüne Mitte) wird eine von Südwest nach Nordost verlaufende Baumreihe überlagernd zu einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünanlage 1“ als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Baumreihe ist landschaftsbildprägend und wird aus mächtigen Laubbäumen, darunter viele Stiel-Eichen, gebildet. Ebenso wird eine Baumreihe im Südosten, welche südlich an die bestehende Waldfläche anschließt und den Geltungsbereich nach Osten abschließt, als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. In dieser vorwiegend aus Birken gebildete Baumreihe stehen viele Habitatbäume.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

I.5.11.14. 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 2,0 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:

Botanischer Name	*Deutscher Name*	
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

Tabelle 7: Artenliste Fassadenbegrünung

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

Diese Festsetzung dient auch der Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

I.5.11.15. Dachbegrünung

Gebäudedächer sowie Dächer von Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen, Flachdächer von Nebengebäuden oder -anlagen ab einer Gesamtfläche von 30 m². Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

Um den Erfolg der Maßnahmen sicherzustellen, muss die Vegetationstragschicht bei Hauptgebäuden mindestens 15 cm stark und mindestens 2-schichtig sein. Die Begrünung muss auf Dauer fachgerecht unterhalten werden. Außerdem sind standortgerechte Sedum-/ Gräser-/ Kräutermischung zu säen und / oder standortgerechten Stauden zu pflanzen, um den Wuchserfolg zu gewährleisten. Bei Nebengebäuden genügt eine Stärke von 6 cm, dadurch wird ein unangemessener Aufwand für Statik und Konstruktion von Nebenanlagen vermieden.

Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie Rückhaltung und verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist weiterhin wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes, da es notwendig ist, aus Gründen der begrenzten Verfügbarkeit von Retentionsflächen den Wasserabfluss in die Retentionsanlagen aus den Baufeldern zu verringern. In der Dimensionierung der öffentlichen Retentions- und Entwässerungsanlagen ist ein 50 % Gründachanteil berücksichtigt.

Die satzungsgemäße Verpflichtung zur Begrünung von Dächern ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts, daher ist die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Dachbegrünung unabdingbar.

Diese Festsetzung dient auch der Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

I.5.11.16. Fläche für Versorgungsanlagen – Eingrünung von Anlagen

Um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten sowie Lebensräume für Kleinlebewesen, Insekten und Vögel zu schaffen, sind Trafostationen und Batteriespeicher an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 1,0 / 1,5 m, 2 - 3x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m zu begrünen. Es sind standortgerechte Sträucher zu verwenden, um den Wuchserfolg sicherzustellen.

Diese Festsetzung dient auch der Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

I.5.11.17. Waldfläche

Im Geltungsbereich wird im Osten eine Waldfläche im Umfang von 15.882 m² festgesetzt. Gemäß der Ortsbesichtigung im März 2022 mit dem AELF Fürth-Uffenheim bestehen mehrere Waldflächen gemäß Bayerischem Waldgesetz im Geltungsbereich des BP Nr. 4656. Diese umfassen insgesamt eine Fläche von etwa 46.900 m². In der im Osten des Geltungsbereichs festgesetzten Fläche liegen zwei der Gehölzflächen mit zusammen 13.900 m², die durch das AELF Fürth-Uffenheim als Wald im Sinne des Waldgesetzes festgelegt wurden.

Die festgesetzten Waldflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Dadurch bleibt deren vielfältige Funktion erhalten, darunter die Lebensraumfunktion für Tiere oder die Funktion der Klimaregulierung. Baumfällungen sind zur Ausbildung eines Waldmantels zulässig, da hierdurch der Waldcharakter und seine Funktion nicht geändert werden. Die Waldfläche dient nicht der forstwirtschaftlichen Nutzung. Zielsetzung ist der Erhalt der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie klimatischer Ausgleichsfunktionen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzten Flächen verbleiben im Eigentum des Freistaats Bayern.

Eingriffe in den Bestand zur Verkehrssicherung und aus Waldschutzgründen sind zulässig. Verjüngungsverfahren zur Anreicherung des Waldes mit klimatoleranten europäischen Baumarten und zur Sicherung des Fortbestands der Waldfunktionen erfolgen nur kleinflächig

Diese Festsetzung dient auch der Verminderung und Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Ein Erhalt weiterer Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der Notwendigkeit einer flächendeckenden Abgrabung zur Sicherstellung einer Kampfmittelfreiheit in den Baubereichen nicht möglich. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung der zu rodenden Waldflächen wird entsprechend den Vorgaben des zuständigen AELF Fürth-Uffenheim innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen erfolgen.

I.5.12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

I.5.12.1. Versickerungsfähige Beläge

Für die privaten oberirdischen Stellplätze 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 Festsetzung dient auch der Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB auch der Klimaanpassung und leisten einen positiven Beitrag zum Lokalklima.

I.5.12.2. Biotop-Ausgleich

Für den Ersatz der im Geltungsbereich vorkommenden ca. 4.200 m² nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Sandmagerrasen, werden auf drei Flächen in einem Gesamtumfang von 12.122 m² neue Sandmagerrasen hergestellt. Sie werden überlagernd zu privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Naturbelassener Bereich 1 und 2 als Ausgleichsflächen dargestellt. Diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der Aufwuchs von Gehölzen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu unterbinden.

Zwei der Ausgleichsflächen liegen im Südosten des Geltungsbereiches, die dritte wird im Westen angelegt. Der Flächenumfang der Ausgleichsflächen übertrifft die Größe der im Bestand vorkommenden nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope, um einen flächengleichen Ersatz sicherzustellen. Die vollflächige Etablierung neu angelegten Sandmagerrasens auf den vorgesehenen Flächen ist nicht garantiert, weswegen die Ersatzflächen größer dimensioniert werden.

I.5.13. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Entsprechend der zusammenfassenden Darstellung in Kapitel I.4.6.4 sind zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) notwendig. Eine detaillierte Beschreibung aller Maßnahmen ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie den entsprechenden Gutachten zu entnehmen. Es sind textliche Festsetzungen zu drei Maßnahmen getroffen.

Schutz vor Vogelschlag

Bei Glasflächen besteht das Risiko für Vogelschlag. Zur Vermeidung bzw. Verminderung dieser Gefahr und der Wahrung des Tötungs- und Verletzungsverbot im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen.

Bei Fassaden mit einem Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % sowie freistehenden Glaswänden, transparenten Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30% Reflexionsgrad) ist Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas zu verwenden bzw. sind vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen (z.B. andere transluzente Materialien bzw. Glasarten, etc.). Für diese oben beschriebenen Situationen ist auf Basis der aktuellen fachlich anerkannten Standards immer von einem signifikant erhöhtem Tötungsrisiko durch Vogelschlag auszugehen.

Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder andere vergleichbar wirksame Maßnahmen.

In diesen Fällen ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben, sobald das lokale Sterberisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff selbst oder die Folgen des Eingriffs das allgemeine Sterberisiko der Arten übersteigt. Gemäß den aktuell anerkannten fachlichen Standards ist bei einer Kollisionsrate von wenigstens fünf Vögeln pro 100 m Fassaden- oder Außenwandlänge pro Jahr von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag auszugehen.

Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln. Zur Beschlussfassung handelt es sich hierbei insbesondere um den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023):

Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2023) hat im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) Schwellenwerte definiert und ein Bewertungsverfahren erarbeitet, das die LANA den Bundesländern zur Anwendung empfohlen hat. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens kann ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial erkannt werden. Dieser Leitfaden ist sowohl gut für die Sachverhaltsermittlung an bereits stehenden Bauwerken geeignet als auch bei der Planung von Gebäuden. Damit werden Architekten und Fachplaner frühzeitig in die Lage versetzt, Situationen, in denen es zu vermehrtem Vogelschlag an Gebäuden kommen kann, zu erkennen und zu vermeiden. Zur Bewertung des Vogelschlagrisikos wird auf den Leitfaden verwiesen. Daraus werden die Tabellen 3 und 4 Bewertung Vogelschlagrisiko und Übersicht der Risikostufen hier auszugsweise dargestellt:

Kriterien	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierung	< 25 % oder Scheibenbreite bis 50 cm	25 - 50 %	51 - 75 %	> 75 %, auch freistehende Glaswände, transparente Durchsichten[1] oder Reflexionsgrad sehr hoch (> 30 % Reflexionsgrad; Spiegeleffekt)
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4** Gesamtbewertung immer „hoch“[2]
Fassadengestaltung	Lochfassade, Fensteröffnungen bis 1,5 m² oder Bandfassade mit Fensterhöhe unter 1 m oder Glas mit hoch wirksamer Markierung, Strukturglas, Drahtglas oder mattiertes Glas	Lochfassade mit Fensteröffnungen von 1,5-3 m² oder Bandfassade mit Fensterhöhe von mindestens 1-1,5 m	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen >3-6 m² (ggf. einschließlich Unterteilungen)	Fassade / Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m² (ggf. einschließlich Unterteilungen)
Punkte	**1** Gesamtbewertung immer „gering“	**2**	**3**	**4**
Umgebung	innerhalb dichter Bebauung (z. B. Innenstadt, Industriegebiet) typischerweise zu > 75 % versiegelt	durchgrünter Siedlungsbereich typischerweise zu 51-75 % versiegelt	am Ortsrand oder im Außenbereich in Grünanlagennähe typischerweise zu 25-50 % versiegelt	weniger als 50 m entfernt von naturnahen Flächen[3] typischerweise zu < 25 % versiegelt
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4**
Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen	> 50 m entfernt	31-50 m	15-30 m	< 15 m
Punkte	**1**	**2**	**3**	**4**

1 z. B.: Lärm- oder Windschutzwand, Wartehäuschen, Glasbrüstung/-absturzsicherung, Gebäudeteile mit Durchsichten wie Verbindungsgang, verglaste Ecken, Wintergärten

2 In Einzelfällen können transparente Scheiben (z.B. vor einem Gebäude) oder spiegelnde Glasfronten (Reflexion der gegenüberliegenden Gebäudewand) weniger problematisch oder unproblematisch sein, z.B. Straßenfluchten ohne Baumbestand. Dies kann auch auf innerstädtische Schaufenster zutreffen.

3 z. B.: Wald, Park, Gewässer (einschl. Küste), Feuchtgebiet, Naturschutzgebiet

Tabelle 8: Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas (Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW), Beschluss 21/01 - aktualisiert 2023)

Ergebnis (Punkte)	Gesamtrisiko	Handlungsbedarf
4 - 6	Gering - kein erhöhtes Risiko zu erwarten. Im Regelfall werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.	Im Regelfall kein Handlungsbedarf
7 - 10	Mittel - einige Eigenschaften bewirken im Einzelfall ein erhöhtes Risiko. Die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Konflikten kann nicht ausgeschlossen werden.	Das ggf. vorhandene Konfliktpotenzial ist im Sinne eines vorsorglichen Handelns zu minimieren. Die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist im Einzelfall zu entscheiden. Hierfür sind Fachleute zu Rate zu ziehen.
11 - 16	Hoch - erhöhtes Risiko im Regelfall zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten.	Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Tabelle 9: Gesamtbewertung (Risikostufen) Vogelschlagrisiko an Glas (Quelle: Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) Beschluss 21/01 - aktualisiert 2023)

Bei Neu- und Anbauten ist eine frühzeitige Betrachtung des Vogelschutzes bei der Planung zu empfehlen. So können potenziell gefährliche Elemente / Situationen erkannt sowie risikoarme Alternativen entwickelt werden und damit rechtzeitig in der Planung berücksichtigt bzw. Umplanungen vermieden werden.

<u>Insektenfreundliche Beleuchtung</u>
Weiterhin sind in den Außenanlagen und als Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig, wodurch ein Anlocken von Insekten reduziert werden kann. Es werden Vorgaben sowohl zu den Leuchtmitteln, dem Farbspektrum und der korrelierenden Farbtemperatur, als auch der Ausgestaltung der Lampen gemacht. So sind keine nach oben strahlenden Lampen zulässig und auch ein Abstrahlen nach links und rechts ist zu vermeiden. Durch Außenbeleuchtung werden nicht nur Insekten angelockt, sondern diese kann auch zu einer Desorientierung verschiedener nachtaktiven Tierarten (verschiedene Vogelarten oder Fledermäuse) und damit zu einer Gefährdung dieser Arten führen. Deswegen wird Außenbeleuchtung möglichst auf die auszuleuchtenden Flächen beschränkt.

<u>Ersatzhabitate für baumbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten</u>
Im Zuge der Neugestaltung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 werden vrsl. 18 Habitatbäume gefällt, welche einen Lebensraum für höhlenbewohnende Vogelarten und / oder verschiedene Fledermausarten bieten. Aus fachlicher Sicht ist der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen, soweit möglich, prioritär möglichst nah am Ort des Eingriffes zu realisieren. Aufgrund der Vorbelastungen des Geländes (Altlasten, Kampfmittel, etc.) und daraus resultierender, nicht abschließend ermittelbarer, großflächiger Beräumung bzw. Sanierung des Geländes kann zum aktuellen Zeitpunkt keine verbindliche Festlegung geeigneter Maßnahmen (Biotopbaumanwärter, Fledermauskästen, Vogel-Nistkästen) erfolgen. Ebenso kann daher die erforderliche Wirksamkeit der Maßnahmen vor Beginn der Baufeldfreimachung nicht sichergestellt werden. Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt keine Festsetzung, da hierfür eine plangebietsexterne, geeignete Waldfläche im räumlichen Zusammenhang vertraglich gesichert wurde (siehe Kap. I.4.6.4 der Begründung oder Umweltbericht Punkt „Europäischer und nationaler Artenschutz – CEF 2“).

Dennoch ist das Ziel des Vorhabenträgers nach Sanierung des Geländes, einen möglichst großen Anteil der Ersatzhabitate im Plangebiet umzusetzen. Dieser Ansatz wird durch die Stadt Nürnberg ausdrücklich begrüßt und das weitere Vorgehen hierzu wurde mit der zuständigen Abteilung des Umweltamtes abgestimmt.

I.5.14. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen sind zur Beheizung im Geltungsbereich feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe, nicht zulässig. 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 neuen Unicampus wurde ein Energiekonzept (vgl. Kapitel I.4.5) erstellt.

In die Überlegungen zur energetischen Versorgung des Geltungsbereiches sind die Inhalte der zum jeweiligen Zeitpunkt der Genehmigung/Errichtung von Gebäuden geltenden Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen. Bei Planung von Erdwärmesonden im Bereich des Geltungsbereiches wäre die Feuerwehr/Sachgebiet Bevölkerungsschutz einzubeziehen.

I.5.15. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm. 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.4.7.2 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf den Geltungsbereich wirken, 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 die Regelung von Grundrissorientierungen für Teilbereiche, die Dämmung von Außenbauteilen sowie die Belüftung von Schlaf- und Übernachtungsräumen.

<u>Grundrissorientierung (§ 2 Nr. 14.1. der textl. Festsetzungen)</u>
Für verschiedene Bereiche in den Teilgebieten SO 2, SO 9, SO 10 und SO 11 ist im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 50 dB(A) und eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) für Mischgebiete gegeben. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind in diesen Bereichen mit einem Beurteilungspegel über 54 dB(A), welche im Planteil festgesetzt sind, Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Entsprechende Räume können hier nur zugelassen werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel von ≤ 54 dB(A), nachts, vorgesehen wird. Diese Regelung greift jedoch nicht bei sog. Clusterwohnungen und Wohnungen, bei denen die Gemeinschaftsräume mehreren Schlafräumen zugeordnet sind (Wohngemeinschaften), wie dies bei Studentenwohnheimen der Fall sein könnte. Bei diesen Wohnformen wäre eine ausreichende Belüftung der Wohneinheit über nur einen Raum auf der ruhigen Seite nicht gewährleistet, weshalb hier auf andere Maßnahmen zurückgegriffen werden muss.

Wenn dies nicht möglich ist, kann vom Ausschluss von Aufenthaltsräumen abgesehen werden, wenn durch ein Abrücken der Bebauung von der Emissionsquelle oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche, Prallscheiben) der Beurteilungspegel von 54 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten wird.
Da es sich bei den vorgenannten Festsetzungen um den Schutz von Aufenthaltsräumen in der Nacht handelt, beschränkt sich die Festsetzung auf Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen. Somit sind Räume, die nur tagsüber genutzt werden, wie z.B. Büros, Hörsäle, Labore und sonstige Arbeitsräume davon nicht betroffen.

Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 2 Nr. 14.2. der textl. Festsetzungen)
Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen erforderlich, wenn

a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

   oder

b) der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2-2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als

   - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen und ähnlichen Räumen (…)
   - 66 dB(A) bei Büroräumen

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel auf Grundlage der DIN 4109:2018 bei freier Schallausbreitung berechnet (siehe Abbildung Gutachten Müller BBM, M161480/19 vom 25. Februar 2025, Anhang B, Seite 14 und Seite 15). Wie aus den Abbildungen deutlich wird, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maßgebliche Außenlärmpegel von 64 bis 72 dB(A) bei freier Schallausbreitung zu erwarten. Somit ist für alle schutzbedürftigen Räume ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-01 erforderlich und deren Außenbauteile sind mit einer entsprechenden Mindestschalldämmung zu versehen. Im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung oder durch andere Möglichkeiten der Abschirmung können geringere Außenlärmpegel auftreten und somit geringere Anforderungen an den Lärmschutz entstehen. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass auf die berechneten Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass der Lärmschutz erfüllt werden kann. 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.

Belüftung von Schlaf- und Übernachtungsräumen (§ 2 Nr. 14.3. der textl. Festsetzungen)
In weiten Teilen des Geltungsbereiches wird der Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht überschritten. Hier sollte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen, welche in den Teilgebieten SO 1 bis SO 5 sowie SO 9 bis SO 11, zulässig sind, eine Lüftungsmöglichkeit zu einer ruhigen Seite ohne Überschreitung des Orientierungswertes bestehen. Sollte dies z.B. aufgrund der Gebäudeanordnung bzw. –tiefe im Einzelfall nicht realisierbar sein, so können Schlaf- und Übernachtungsräume dennoch zu den gekennzeichneten Fassadenbereichen orientiert werden, Dazu regelt der Bebauungsplan, dass durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen die Einhaltung eines ausreichenden Mindestluftwechsels in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird. Hierdurch kann eine ruhige und ausreichende Belüftungssituation auch ohne das Öffnen von Fenstern erreicht werden. Der Beurteilungspegel von 50 dB(A), der dem nächtlichen Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiete entspricht, wird hier herangezogen, da in Mischgebieten Wohnen auch allgemein zulässig ist und somit der Wert ausreichend ist, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum für einen erholsamen Schlaf mit ausreichendem Luftwechsel gegeben sind.

Die dargelegten Maßnahmen sind insbesondere dann 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. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend für die konkrete Bebauung und Situation nachzuweisen.

I.5.16. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Die im Geltungsbereich vorliegenden Bodenauffüllungen und -verunreinigungen (vgl. Kapitel I.3.1.6 sowie der Beiplan 1 zum Planteil zum BP Nr. 4656) werden in verschiedenen vorbereitenden Maßnahmen bauabschnittsweise für jeweils große Teilgebiete des Geltungsbereiches entfernt. Hierzu sind Abgrabungen erforderlich, welche im Geltungsbereich zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen und der anthropogenen Auffüllungen, welche der angestrebten Nutzung oder den angestrebten Bauvorhaben entgegenstehen, durch Festsetzung zugelassen werden (§ 2 Nr. 15 der textlichen Festsetzungen). Für Bereiche, in welchen Bestandsstrukturen zu erhalten sind, erfolgt keine vollständige Entfernung von Auffüllungen.

Die Entfernung der Auffüllungen erfolgt als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung sowie Herstellung der Erschließung und Gebäudeneubauten) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es handelt sich grundsätzlich um eine Abgrabung, für welche aufgrund der Größe 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 BP Nr. 4656 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 (UVP) nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes durchzuführen. Im Kontext des BP Nr. 4656 ersetzt nun die Umweltprüfung zum Bebauungsplan diese UVP, so dass ein entsprechend erweiterter 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.

Durch die zugelassenen Abgrabungen werden die vorhandenen Bodenbelastungen entfernt und somit die Grundlage für die festgesetzten zukünftigen Nutzungen geschaffen. Um die zulässigen Abgrabungen und Wiederauffüllungen im Bebauungsplan räumlich bestimmt und eindeutig fassen zu können, wurde ein Beiplan 1 „Abgrabungen und Wiederauffüllungen“ zum Bebauungsplan erstellt. In diesem Beiplan, werden die vorliegenden Auffüllungen, für welche der Bebauungsplan nach § 2 Nr. 15. der textl. Festsetzungen eine Beseitigung der Bodenverunreinigungen und Auffüllungen zulässt, entsprechend gekennzeichnet.

Für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist von einer durchschnittlichen Abgrabungstiefe von ca. 1,5 m auszugehen. Die erforderliche Abgrabungstiefe kann variieren, wenn in Teilbereichen bspw. tiefergehende anthropogene Auffüllungen angetroffen werden (vgl. § 2 Nr. 15.1 und 15.2 der textlichen Festsetzungen). Weiterhin sind in diesem Beiplan die erforderlichen Aufschüttungen für die bereinigten Bereiche dargestellt, um ein geeignetes Höhenniveau für die geplanten Baumaßnahmen herstellen zu können.

In zum Erhalt festgesetzten Bereichen (Baum-/Gehölzerhalt punktuell und flächenhaft) kann lediglich eine oberflächennahe Kampfmittelberäumung (Ab- und Auftrag von ca. 30 cm) erfolgen, da dies andernfalls dem natur- und artenschutzrechtlichen Erhalt widerspricht. Mit einem wesentlichen Eingriff in den Boden können insbesondere zu erhaltenden Bäume maßgeblich geschädigt werden. Liegt bestätigter Kampfmittelverdacht für diese Bereiche vor und wird infolgedessen eine Kampfmittelräumung erforderlich, dann sind ausnahmsweise Eingriffe in diese, zum Erhalt festgesetzten Bereiche, zulässig.

I.5.17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform sind im Geltungsbereich ausschließlich Flachdächer zulässig. Mit dieser Regelung wird insbesondere ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im neuen Stadtteil erreicht und eine Ansammlung unterschiedlicher Dachformen vermieden. Die Auswahl der zulässigen Dachformen basiert dabei insbesondere auf den Ergebnissen und Zielen des Rahmenplans / Wettbewerbs für das Gesamtgebiet Brunecker Straße sowie für den Unicampus. Durch die Festsetzung wird außerdem die Ausstattung der Dächer mit einer Dachbegrünung sowie mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung erleichtert (vgl. § 2 Nr. 16.1. der textlichen Festsetzungen).

Durch textliche Festsetzungen (vgl. § 2 Nr. 16.2. der textl. Festsetzungen) wurde geregelt, dass technische Dachaufbauten bzw. Technikgeschosse mindestens 2,0 m von der Außenseite der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzuversetzen sowie durch Verkleidung oder Sichtschutzwände abzuschirmen sind. Insgesamt wird durch diese Regelungen eine reduzierte Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten sowie eine gestalterische Qualität aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erreicht bzw. sichergestellt. Verschiedene technische Aufbauten sind aufgrund ihrer Art und Nutzbarkeit von der Pflicht zur Einhausung ausgenommen. Die angeführte Liste in den textlichen Festsetzungen zum BP ist dabei abschließend.

Im Campusareal werden die geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude zur solaren Energienutzung vorgesehen. Entsprechend wurde nach § 2 Nr. 16.3. der textlichen Regelungen festgesetzt, dass diese Anlagen auf dem Dach aufzuständern sind und hierdurch die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK) nicht überschritten werden darf. Weiterhin sind diese Anlagen mindestens 2,0 m von der Außenseite der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzuversetzen. Hierdurch wird die Wahrnehmbarkeit dieser Anlagen wesentlich reduziert.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind aus städtebaulichen und insbesondere aus gestalterischen Gründen ausschließlich auf den Dächern von Hauptgebäuden zulässig, so dass eine ungewollte optische Wirkung von technischen Geräten begrenzt wird. Diese Beschränkung sichert die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild des Campus (vgl. § 2 Nr. 16.4. der textl. Festsetzungen).

I.5.18. EINFRIEDUNGEN

Um den Unicampus insgesamt offen und einladend zu realisieren wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur für bestimmte Zwecke zulässig sind. Dies umfasst primär die Einfriedung von privaten Spiel-, Sport- und Freispielflächen sowie von nicht kampfmittelberäumten Bereichen.

Weiterhin wird für diese auch eine maximale Höhe geregelt, da die optische Wirkung und somit die negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst geringgehalten werden soll. Durch die Wahl von hochwertigen Materialien und, wo möglich, der Hinterpflanzung mit Hecken sollen sich notwendige Einfriedungen bestmöglich in die Planung integrieren. Evtl. erforderliche Ballfangzäune sind von der Höhenregelung nicht betroffen, da diese aus funktionalen Gründen deutlich höher realisiert werden müssen.

Der festgesetzte Mindestabstand bei Einfriedungen zum Boden ist aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kleintiere) erforderlich.

Für das Gebiet SO 8 und an der Grenze des SO 9 zur privaten Grünfläche besteht ebenfalls eine Abweichung. Für diese Energie- und Logistikbereiche sind Einfriedungen aus Sicherheitsgründen ohne Höhenbegrenzung zulässig, um das Betreten dieser technischen Anlagen durch Unbefugte zu verhindern. Die Einfriedung an der Grenze zur privaten Grünfläche ist aus naturschutzfachlichen Aspekten und aufgrund potentiell verbleibender Kampfmittel zulässig.

Entlang der nordöstlichen Grenze zum tieferliegenden Einschnitt der U-Bahn der Gebiete SO 12.1, SO 12.2 und SO 12.3 sind Zäune aus sicherheitstechnischen Gründen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Ebenso sind an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des SO 12.4, SO 12.5 sowie des SO 12.6 Einfriedungen aus sicherheitstechnischen Gründen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Weiterhin sind Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Waldfläche sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassener Bereich 1 und 2“ sowie „Grünanlage 3 und 4“ sowie der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen in SO 12.4 zulässig, da hier teilweise ein Betreten aus naturschutzfachlicher Sicht oder aufgrund fehlender Kampfmittelfreiheit nicht für alle Bereiche zugelassen werden kann (vgl. § 2 Nr. 17. der textlichen Festsetzungen).

I.5.19. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen müssen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der Bebauung und der Außenanlagen sein und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht stören. Daher werden zum einen Anlagen der Fremdwerbung, die als sonstige gewerbliche Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, ausgeschlossen und weitere Regelungen zur Gestaltung getroffen.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen ist bei freistehenden Werbeanlagen in Bezug auf die Oberkante der nächstgelegenen bzw. angrenzenden Verkehrsfläche auf 7,0 m beschränkt. Werbestelen sind mit einer Höhe von maximal 10,0 m und einer Breite von maximal 2,5 m ebenso wie Werbeanlagen und Schriftzüge an Fassaden in Höhe (1,5 m) sowie dem Verhältnis zur Länge der Fassade (maximal 10%) beschränkt, dadurch wird eine Dominanz von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen über die Architektursprache der jeweiligen Anlagen verhindert und die optische Wirkung in die Freianlagen, sowohl innerhalb des Campus, als auch nach außen gesteuert.

Zu diesem Zweck werden auch weitere Einschränkungen hinsichtlich der Beleuchtung getroffen. Laufende Schriften, Leuchtschriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sowie Großprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Solche Anlagen sind üblicherweise mit einem hohen Störungsgrad in die Umgebung verbunden, führen zu einem unruhigen Ortsbild und können zudem Blendwirkung entfalten. Dieses Verbot gilt jedoch nicht für Infoscreens mit teilweise bewegten Bildern sowie Leuchtstehlen im Rahmen der Campus-Signaletik der UTN. Diese sind als Leitsystem zur räumlichen Orientierung und zur Information im komplexen Campusareal zulässig und fallen nicht unter die Definition einer Werbeanlage.

I.5.20. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT

Die Flurstücke 466/619, 466/620 und 466/641 der Gemarkung Gibitzenhof sind aktuell aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem hier vorhandenen Bahnanschluss bahnrechtlich gewidmet. Diese Flurstücke und somit auch die Widmung überschneiden sich mit den Gebieten SO 12.1, SO 12.2, SO 12.3, SO 12.6 sowie SO 12.7, so dass eine planungsrechtliche Überplanung (u.a. Festsetzung des Sondergebietes) nicht ohne weiteres möglich ist. Für diese Bereiche wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB vorgesehen, wonach die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst in Kraft treten, wenn eine Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist. Grundsätzlich sind die betreffenden SO-Gebiete außerhalb dieser gewidmeten Bahnflächen bereits nutzbar und auch bebaubar.

Bei den noch gewidmeten Bahnflächen in den angeführten SO-Gebieten handelt es sich um eine zweckgebundene, privatwirtschaftliche Bahnerschließung, welche für die aktuelle gewerbliche Nutzung vor Ort erforderlich ist und genutzt wird. Nach Aufgabe/ Verlagerung dieser Nutzung besteht kein privatwirtschaftliches, zweckgebundenes Interesse mehr an diesem Bahnanschluss. Entsprechend wird dann eine Freistellung dieser Flurstücke von Bahnbetriebszwecken beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwidmungsvoraussetzungen nach AEG hier grundsätzlich gegeben sind und zudem mit der Ansiedlung der Technischen Universität Nürnberg im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein überragendes öffentliches Interesse besteht, um die Entwidmung zu bewirken.

I.5.21. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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.

Nachrichtlich übernommen wurde die planfestgestellte Trasse der U-Bahnlinie U1 sowie die gewidmeten Bahnflächen. Bei Bauvorhaben innerhalb eines beidseitigen Korridors von 20m entlang der Außenkante der U-Bahntrasse ist das U-Bahnbauamt der Stadt Nürnberg zu beteiligen, dies gilt auch im Rahmen von Verfahren nach Art. 73 BayBO.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Gesamtkonzept ist für das Areal des ehemaligen Südbahnhofes eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/ Gewerbe sowie Grünflächen vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu entwickeln ist. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die Änderung 8c für den Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg wurde durch Beschluss des Stadtrats vom 28.02.2024 festgestellt und mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 07.05.2024 genehmigt. Die FNP Änderung ist seit dem 03.07.2024 wirksam.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zum BP Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ erstellt, dem dritten aus dem BP-Verfahren Nr. 4600 entwickelten Bebauungsplan. In diesem wird der Umweltzustand ermittelt, 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 und Mensch / Erholung sowie Luft und Klima sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei den Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 handelt es sich um Konversionsflächen, die früher überwiegend als Güterbahnhof sowie gewerblich genutzt wurden und welche nun wiedergenutzt sowie neugestaltet werden. Durch die geplanten umfangreichen Bodensanierungen wird eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Belastung mit Schadstoffen erreicht werden, wodurch auch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Im Zuge der Bodensanierungen wird zudem Kampfmittelfreiheit in den entsprechenden Flächen hergestellt, wodurch Gefährdungen für die menschliche Gesundheit minimiert werden. Durch die Entwicklung des Universitätsstandorts wird das bisher unzugängliche Areal geöffnet und es werden Erholungsfunktionen für den Menschen, insbesondere den universitätszugehörigen Nutzern, neu geschaffen.

Im Geltungsbereich besteht keine Betroffenheit bezüglich des Umweltbelangs der Störfallvorsorge, da sich das Gebiet nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben befindet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund fehlender Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs auch für das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter nicht zu erwarten; bei nicht auszuschließenden archäologischen Funden sind die geltenden Denkmalschutzbestimmungen zu beachten. Durch die zukünftig vorwiegend universitäre Nutzung sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Umweltbelangs Abfall zu erwarten. Ob durch den Betrieb von Laboren o.a. Einrichtungen ggf. gefährliche Abfälle (Sondermüll) entstehen könnten, kann derzeit allerdings noch nicht beurteilt werden.

Ebenso ist für die Schutzgüter Luft und Klima mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 auszugehen. Es sind keine Nutzungen geplant, durch die Emissionen mit wesentlicher Auswirkung zu erwarten sind. Zudem ist die UTN als autoarmer Campus geplant, wodurch die Mehrbelastung durch eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs reduziert wird. Die geplante städtebauliche Entwicklung wird zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen im Geltungsbereich führen, welche weitgehend auf den Geltungsbereich beschränkt bleibt. Insgesamt bildet sich aber auch bei Umsetzung der Planung noch eine bioklimatisch günstige Situation aus, insb. begünstigt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Schaffung bzw. den Erhalt von Grünflächen/ -strukturen.

Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Lärm sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Aufgrund der Nutzungsänderung im Geltungsbereich erhöht sich der Schutzbedarf hinsichtlich der Lärmbelastungen, wobei Emissionen insbesondere von den südlich gelegenen DB-Betrieben ausgehen. In besonders belasteten Teilflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 4656 wird deswegen Wohnen als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Für den Immissionsschutz regelt der BP zudem weitere passive Maßnahmen. Ferner erhöhen sich durch die Nutzungsänderung die Lärmimmissionen, die aus dem Geltungsbereich in die benachbarten Bereiche wirken. Aus diesem Grund wird eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 46591 vorgenommen.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Landschaft sind mit der Umsetzung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für alle Schutzgüter gilt es, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Aufgrund der Notwendigkeit der Kampfmittelfreiheit ist der Erhalt von (landschaftsbildprägenden) Vegetationsbeständen und Lebensräumen im Geltungsbereich in nur geringem Umfang möglich. Innerhalb des Geltungsbereichs werden der Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art 23 BayNatSchG geschützten Biotopen vollständig ausgeglichen und ebenso sind ausreichend Neupflanzungen vorgesehen, um die zu fällenden Bäume zu ersetzen. Die überplanten Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen können im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Die Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen erfolgt vollständig auf einer geeigneten externen Fläche.

Es werden durch die Planung insgesamt 3,3 ha Waldflächen (davon 3,1 ha durch die Entwicklung der UTN) überplant, die gemäß den Vorgaben des zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) auf externen Flächen in flächengleichem Umfang ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung in Bezug auf die Tierart Zauneidechse Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Regierung von Mittelfranken, welche mit Bescheid vom 19.09.2024 erteilt wurde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4656 sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des europäischen Schutzgebiets-Netzes Natura 2000 betroffen.

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	erheblich nachteilig
Mensch / menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärmbelastung	erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 10: Zusammenfassende Bewertung Umweltbelang / Schutzgut
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Durch die geplanten Abgrabungen zur Entfernung der Bodenbelastungen bzw. der Auffüllungen (vgl. Kap. 1.2 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.

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 (Kumulationswirkung). Der B-Plan Nr. 4656 (Technische Universität Nürnberg / UTN) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen I (B-Plan 4635 bereits rechtsverbindlich als Satzung beschlossen) und II (BP-Verfahren Nr. 4652) 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 bzw. war jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4656 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 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser bleibt es auch mit Blick auf die Gesamtgebietsentwicklung bei nicht erheblichen (Fläche) bzw. sogar in Teilen positiven (Boden, Wasser) Auswirkungen; für die Schutzgüter Klima und indirekt auch Luft zeigt das klimaökologische Summationsgutachten (GEO-NET, November 2023) unerhebliche Auswirkungen an (Ausbildung einer nach wie vor bioklimatisch günstigen Situation).

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 (Gesamt-)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). Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ erfolgte auf dieser Grundlage.

Gemäß dem am 19.07.2018 im Stadtplanungsausschuss gefassten Beschluss zur Konkretisierung der Planungsziele des BP-Verfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wird das Modul UTN mit dem Schwerpunkt Universität/Hochschule entwickelt. Weitere Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung stellen die Behandlungen im Stadtrat am 04.03.2024 und der im AfS am 07.04.2022 beschlossene Rahmenplan dar.

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 Gesamtbebauungsplanes Nr. 4600 „Brunecker Straße“ durchgeführt, der BP Nr. 4656 bildet als Weiterführung aus dem Gesamtplan den letzten Baustein des Gesamtkonzeptes. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4656 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, der BP Nr. 4656 bildet als Weiterführung aus dem Gesamtplan den letzten Baustein des Gesamtkonzeptes. Die für diesen Teilbereich relevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4656 berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024 statt. Basis für die Beteiligung bildete der Vorentwurf zum BP vom 19.08.2024.

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, welche zum Teil ohne Einwendungen waren, oder Hinweise enthielten, die keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen bzw. erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Zusammenhang mit konkreten Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zu beachten sind. Die Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die folgenden Themen:

- Grünordnung
- Planfeststellungsverfahren Straßenbahnverlängerung
- Bebauungsdichte/ Versiegelung
- Eisenbahnrechtliche Belange
- Entwässerung

Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und – soweit möglich und erforderlich – berücksichtigt und in den BP Nr. 4656 eingearbeitet.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der BP Nr. 4656 wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 03.04.2025 gebilligt und im Amtsblatt Nr. 9 vom 23.04.2025 öffentlich bekanntgemacht. Die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslage fanden in der Zeit vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie vom BauGB vorgesehen, über die Veröffentlichung informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erheben keine Einwände gegen die Planung bzw. verweisen auf die im Rahmen früherer Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen, die im laufenden Verfahren in die Planung eingeflossen sind.

Des Weiteren gingen 11 Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Die Behandlung dieser Stellungnahmen erfolgt im Stadtplanungsausschuss am 17.07.2025. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hatten die Themen

- Baumerhalt
- Flächenversiegelung

als Inhalt. Die Abwägung zu diesen Themen sind in den jeweiligen Kapiteln der Begründung enthalten und in der Entscheidungsvorlage dargestellt. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Verkehr

Mit der Vollaufsiedelung der UTN ist zusätzlicher Verkehr abzuwickeln und als zu- und abfließende Verkehrsströme von der/zur Münchener Straße abzubilden. Durch das Fachbüro BERNARD Gruppe, Aalen wurde eine Verkehrsuntersuchung (Stand: 26.05.2023) zur verkehrlichen Bewertung des Entwicklungsbereiches der Technischen Universität Nürnberg im Gesamtgebiet Brunecker Straße und unter Betrachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung erarbeitet. In dieser Untersuchung wurden die grundlegenden Belange der verkehrlichen Erschließung gemeinsam und übergreifend, also unter Berücksichtigung der anderen Module des Gesamtgebietes, betrachtet.

An den beiden Knotenpunkten Münchener Straße/ Bayernstraße (LSA 531) und Münchener Straße/ Trierer Straße (LSA 536) sind bereits heute Überlastungen festzustellen. Mit den neuen Aufsiedelungen (Modul II und UTN) bewegt sich die Münchener Straße in der kritischen Morgenspitzenstunde an ihrer Kapazitätsgrenze und es besteht kein Spielraum mehr für weitere Verkehrserhöhungen. Um die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems weiterhin zu gewährleisten, ist eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf das für die Funktionalität erforderliche Maß erforderlich, ohne jedoch die Erreichbarkeit des Campus und das Mobilitätsbedürfnis der Personen einzuschränken. Wesentlicher Bestandteil des im Kap. 0 beschriebenen Mobilitätskonzeptes ist daher die Bereitstellung attraktiver und leistungsfähiger Alternativen, wie z.B. ein optimiertes ÖPNV Angebot, die Förderung des Rad- und Fußverkehrs, die Schaffung von Angeboten zum Fahrzeug-Leihen, Ride-Sharing und Car-Pooling sowie begleitende Maßnahmen zur Information und zum Marketing. Weiterhin leistet ein geeignetes Konzept für Logistik und Versorgung einen wichtigen Beitrag, den Kfz-Verkehr auch auf dem inneren Wegenetz möglichst gering zu halten. Ein begrenztes Angebot an Pkw-Stellplätzen auf dem Campus stellt hierbei einen wesentlichen Baustein zur Steuerung und damit Reduzierung des Kfz-Verkehrs dar, welcher neben der verkehrlichen Notwendigkeit auch zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität des UTN-Areals beiträgt.

Das Mobilitätskonzept findet in den Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. in Form von umfassenden Regelungen zum Stellplatznachweis seinen Niederschlag. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung, in der auch eine Ermittlung der Anzahl der unbedingt erforderlichen Kfz-Stellplätze vorgenommen wurde. Auf Basis der angenommenen Nutzungszahlen für das Gebiet ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 436 Kfz-Stellplätzen für die angestrebten 6.000 Studienplätze inklusive der geplanten 600 Betten in Studentenwohnheimen sowie der Nutzungen im Bereich des Annexes. In den textlichen Regelungen zum BP wird die Anzahl der zulässigen Kfz Stellplätze auf den ermittelten unbedingt erforderlichen Bedarf beschränkt.

Die Technische Universität Nürnberg stellt eines der großen Zukunftsprojekte für die Stadt und die gesamte Region dar. Die Impulse für Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft und Forschung werden einen Schub für die Entwicklung des Großraums geben. Die Vollaufsiedlung aller drei Bausteine der städtebaulichen Entwicklung Lichtenreuth ist auf einen längeren Zeitraum ausgelegt und es steht zu erwarten, dass sich bei konsequenter Umsetzung aller Maßnahmen das Mobilitätsverhalten entsprechend anpasst. Die im Gutachten prognostizierte Beeinträchtigung des Verkehrsflusses betrifft im Wesentlichen die sog. Morgenspitzenstunde, wobei die Überlastungen jeweils temporär auftreten.

Die Stadt Nürnberg reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4656 auf die Entscheidung des bayerischen Landtags zur Gründung einer neuen Universität in Nürnberg. Die neue Universität ist ein wichtiger Standortfaktor und auch Teil eines kommunalen Bildungsauftrags. Nürnberg ist als Oberzentrum ein Standort mit einem Angebot an hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen. Dazu gehören neben kulturellen Angeboten wie Theater, Museen, Galerien, auch Sporthallen und Stadien, Krankenhäuser, zentrale Bibliotheken, Behörden, Gerichte, umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie überregionale Bildungseinrichtungen wie Fachhochschulen und Hochschulen.

Die durch den zusätzlichen Verkehr gegebenen Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss, die durch die Planung entstehen, werden in der Abwägung privater Belange betroffener Verkehrsteilnehmer gegenüber den für die Stadtentwicklung besonders gewichtigen öffentlichen Belangen hintangestellt.

Grün-und Freiraumstrukturen/ Kampfmittelbelastung/ Bebauungsdichte

Als räumliches Leitbild für die junge Universität gilt es, einen urbanen, weitgehend autofreien und lebendigen Campus zu bauen, der sich funktional mit der Umgebung vernetzt, von Beginn an nachhaltig und ressourcenschonend ist und seine Verantwortung in Hinblick auf den Klimaschutz übernimmt. Insbesondere hinsichtlich der Grün- und Freiraumstrukturen ist daher Erhalt und Stärkung der naturnahen Bereiche im Osten entlang der Münchener Straße zur Biotop- und Freiraumvernetzung Bestandteil des Plankonzeptes sowie die zentral angeordnete Campuswiese um die sich die Nutzungen gruppieren, ergänzt durch weitere, öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen.

Zu Beginn der Planung war der Erhalt der westlich an die Campuswiese anschließenden, prägnanten Baumreihe (sog. „Grünes Band“) als wesentliches Grünelement vorgesehen. Dieses grundlegende Ziel der Rahmenplanung zum Erhalt der umfangreichen, ortsbildprägenden Altbaumbestände konnte jedoch nicht gehalten werden. Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4656 und der voranschreitenden Planungen der sog. Erschließungsmaßnahme 2 (E2) im Norden des Plangebiets wurden umfassende und tiefergehende, gutachterliche Untersuchungen zur Kampfmittelbelastung durchgeführt.

Im Ergebnis stellte sich heraus, dass im Umgriff der UTN mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel von kleineren Munitionsresten und Granaten bis hin zu größeren Sprengbomben zu rechnen ist. Ein baubedingter Eingriff bzw. eine Überbauung von ggf. kampfmittelbelasteten Flächen ist zu vermeiden und eine Einschränkung der Arbeitssicherheit während der Bauphase auszuschließen. Es wurde daher vom zuständigen Fachplaner empfohlen, eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit des Geländes zu erzielen. Diese Einschätzung wurde durch eine zweite gutachterliche Bewertung bestätigt. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht im Baugrund ist keines der zur Verfügung stehenden und im Hinblick auf seine Anwendbarkeit im vorliegenden Einzelfall untersuchten Sondierverfahren geeignet, um eine Freimessung des Geländes zu gewährleisten (vgl. Gutachten „Kampfmittel“ Staatliches Bauamt vom 27.02.2024).

Vor Entscheidung für diese Vorgehensweise mit der daraus resultierenden Fällung des erhaltenswerten Baumbestandes wurden Varianten untersucht (vgl. Gutachten „Kampfmittel“ Staatliches Bauamt vom 27.02.2024), die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht. Nach Abstimmung mit allen am Projekt beteiligten internen und externen Stellen wurde somit die Entscheidung getroffen, dass in den unmittelbar für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Baufeldern und Baulogistikflächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch, eine Gefährdung von Menschenleben könnte nicht ausgeschlossen werden. Der von diesem Umgriff betroffene Baumbestand muss daher – analog der Vorgehensweise in den Modulen I und II – gerodet werden, um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu erzielen. Ausgenommen hiervon sind Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand, für die kein baubedingter Handlungsbedarf besteht und die dementsprechend im BP Nr. 4656 als zu erhaltende Grün- und Waldflächen festgesetzt werden. Diese Bereiche werden folgerichtig eingezäunt und dürfen nicht betreten werden.

Auch eine Reduktion der Flächenversiegelung i.V.m. der Freihaltung zusammenhängender Bestandsgrünstrukturen durch eine höhergeschossige Bebauung trägt nicht zur Entlastung bei. Zum einen widerspräche eine deutlich höhere Bebauung dem Grundkonzept des Rahmenplans, der eine Gruppierung der einzelnen Fachbereiche um die grüne Mitte vorsieht. Eine Stapelung von Fachbereichen in die Höhe würde ein völlig anderes Gesamtkonzept erfordern, welches jedoch nur bedingt geeignet wäre, einen größeren Baumerhalt zu sichern. So erfordert der Universitätscampus umfangreiche Spartentrassen, welche vollständig kampfmittelberäumt sein müssen, so dass bei einer höheren Bebauung zwar mehr Flächen von Bebauung freigehalten wären, jedoch dennoch für die Erschließung in weitreichende Bereiche eingegriffen werden müsste. Erschwerend kommt hinzu, dass nicht kampfmittelberäumte Freiflächen eingezäunt bleiben müssen (s.o.), damit eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen ist. Ein Konzept mit höherer Bebauung wäre somit zwangläufig mit größeren eingezäunten und für die Öffentlichkeit unzugänglichen Bereichen in der Mitte des Campus verbunden. Aufgrund dieser Gegebenheiten musste daher in der Abwägung der Belang des umfassenden Baumerhalts gegenüber dem besonders gewichtigen Belang des Schutzguts Mensch hintenangestellt werden.

Es ist daher das erklärte Ziel des Bebauungsplans, langfristig den Verlust ortsbildprägender Landschaftselemente durch die auf diese Bereiche konzentrierte Neuschaffung von baumüberstandenen Grünflächen sowie insgesamt durch umfangreiche Baumneupflanzungen im Geltungsbereich auszugleichen. Der BP Nr. 4656 enthält daher entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen, nach denen mind. ca. 800 Bäume zu pflanzen sind, wovon ca. 133 Bäume auf die aus den o.g. landschaftsplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen entfallen. Mind. 660 Bäume sind verpflichtend innerhalb der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen zu pflanzen. Diese Anzahl wird größtenteils in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet - Bestandsüberplanung</u>
Das Gewerbegrundstück an der Nerzstraße 52 mit der Fl.Nr. 466/451, Gemarkung Gibitzenhof im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird im BP als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Lagerhalle, nach Ortseinsicht wird dort auch nur Lagernutzung betrieben. Die Genehmigung von 1985 reicht zurück in die Zeit, als das Grundstück noch einer bahnrechtlichen Widmung unterlag und erfolgte entsprechend der damaligen Vorgehensweise in stets widerruflicher Weise. Durch die Festsetzungen des BP Nr. 4656 soll der Betrieb nun planungsrechtlich gesichert werden und auch geringfügige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen weiterhin ermöglicht werden. Eine Einschränkung seiner bisherigen Nutzung steht für den Betrieb nicht zu befürchten, da es sich bei den heranrückenden Nutzungen, welche im SO 12.1 künftig zulässig sein werden, vorwiegend um Anlagen und Einrichtungen für universitäre Zwecke handelt und keine störempfindlichen Nutzungen wie z.B. Wohnungen, Wohnheime für studentisches Wohnen, Gästewohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zugelassen werden. Eine künftige Entwicklung des Betriebes hin zu lärmintensiveren Nutzungen wäre auch vor der Planung nicht möglich gewesen, da bereits jetzt nordwestlich des Grundstücks in einer Entfernung von 60 bis 70 m Wohnbebauung an der Ingolstädter Straße angrenzt. Die weiteren Regelungen, die der BP im Vergleich zum Nutzungskatalog des § 8 BauNVO vornimmt, stellen ebenfalls keine Einschränkung der gegenwärtigen und künftigen Nutzung dar, da die ausgeschlossenen Nutzungen zum Teil bereits bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB i. V. mit § 15 BauNVO als nicht zulässig beurteilt worden wären, da ein erheblicher Störgrad von den nunmehr ausgeschlossenen Nutzungen zu erwarten gewesen wäre. Der § 15 BauNVO besagt, dass die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Wie weiter oben erläutert, befinden sich westlich des Grundstücks bereits Wohnnutzungen. Als unzumutbare Störungen wären z.B. die Verkehrszunahme durch bestimmte Betriebe aber auch Lärmemissionen zu werten. Der Ausschluss von gewerblichen Stellplatzvermietungen stellt ebenfalls keine Einschränkung der Nutzung des Grundstücks dar, da diese Nutzung ja erst durch die Entwicklung der Universität in unmittelbarer Nachbarschaft in Betracht käme und ohne die Planung keinerlei Attraktivität hätte. Hinsichtlich Maß der Nutzung orientiert sich der BP Nr. 4656 an der vorhandenen Bebauung und sieht auch weiterhin die Möglichkeit einer einseitigen Grenzbebauung vor, dies wird durch die Festsetzung abweichender Abstandsflächen geregelt.

Die Festsetzung sichert eine weitere Ausübung der genehmigten Nutzungen und verhindert außerdem, dass „die Ausübung der verwirklichten Nutzung und sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.“ (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB). Die Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt jedoch trotz dieser Einschränkung der Nutzungen erhalten und eröffnet auch genügend Spielraum, andere als die momentan genehmigten Nutzungen dort anzusiedeln. Im Ergebnis kann davon auszugegangen werden, dass sich der Bebauungsplan nicht wertmindernd auf das Gewerbegrundstück auswirkt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Gesamtentwicklung Lichtenreuth mit den Modulen 1 und 2 (BP Nr. 4635 und Nr. 4652) und die nun vorliegende Planung einer Universität in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grundstück zu einer Belebung des Stadtteils und somit langfristig zu einer Aufwertung führen wird.

Lärm/ Lärmmanagement

Von neuen Anlagen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ist zukünftig mit veränderten Lärmemissionen auszugehen, die vom Geltungsbereich in die benachbarten Bereiche wirken. In der schalltechnischen Untersuchung zum Anlagen- und Sportlärm (MÜLLER-BBM, Bericht Nr. M161480/20; Stand: 25.02.2025) wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 46591 für die Anlagengeräusche vorgenommen, welche eine Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft gewährleistet.

Im Verfahren zur Ermittlung der Schallemissionskontingente müssen Gesamtimmissionswerte, also Werte, welche der Beurteilungspegel aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen einhalten muss, festgelegt werden. Diese ergeben sich aus dem jeweiligen am Immissionsort vorherrschenden Schutzanspruch. Im vorliegenden Fall befinden sich die für die Planung maßgeblichen Immissionsorte unter anderem im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 (Modul I des Gesamtgebietes Brunecker Straße). In diesem Verfahren wurde festgestellt, dass zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich (festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet) aufgrund von noch zeitweise bestehendem störendem Gewerbe eine lärmfachliche Gemengelage besteht und eine Abwägung bis hin zu den Orientierungswerten für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) erforderlich ist. Nach Beendigung der Nutzung der relevanten Gewerbebetriebe besteht die Gemengelage-Situation in dieser Art nicht mehr, so dass die zukünftigen Nutzungen, welche dann in direkter Nähe zu den Wohnbauflächen vorgesehen werden, die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) einhalten müssen (vgl. Umweltbericht zum BP Nr. 4635).

Wie in Kap. I.4.7.2.b dargelegt, wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung festgestellt, dass die Vorbelastung der nördlich an den Annex angrenzenden Immissionsorte (IO 1 bis IO 7), insbesondere aufgrund von Anlagen der Bahn (DB-Railport, DB Rangierbahnhof, DB-Fahrzeuginstandhaltung GmbH etc.) teilweise bereits die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit ausschöpft. Die Entwicklung der vorgesehenen universitären Nutzung innerhalb des Annex wäre somit nur eingeschränkt und mit verhältnismäßig hohem Aufwand hinsichtlich Schallschutz möglich. Im schalltechnischen Gutachten wurden daraufhin verschiedene Varianten zur Verteilung der „Abwägungsleistung“ durch Variation des Gesamtimmissionswertes berechnet. Dabei stellte sich ein Wert von 43 dB(A) zur Nachtzeit an den entsprechenden Immissionsorten als sachgerecht und erforderlich dar, um die verschiedenen Nutzungen dauerhaft nebeneinander zu ermöglichen, ohne eine Partei unverhältnismäßig zu belasten. Auf dieser Grundlage wurden die Emissionskontingente bestimmt und im Planteil festgesetzt. Außerdem wurden Zusatzkontingente nach Richtungssektoren ermittelt und in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Der Zielwert von 43 dB(A) entspricht einem Mittelwert zwischen dem nächtlichen Orientierungswert der DIN 18005 (bzw. auch dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm) für Mischgebiete von 45 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). An den betroffenen Immissionsorten im Geltungsbereich des BP Nr. 4635, der hier für die dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 19 und WA 20 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festsetzt, wurde inzwischen eine Bebauung realisiert, die auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP Nr. 4635 vorhandenen Vorbelastungen durch Gewerbe reagiert. Auch wenn das an den Annex angrenzende Gebiet planungsrechtlich den Schutzcharakter eines Allgemeinen Wohngebiets aufweist, so handelt es sich bei der Festlegung eines um 3 dB(A) höheren Zielwertes von 43 dB(A) immer noch um einen Wert, der das Schutzniveau eine Mischgebiets um 2 dB unterschreitet. Da in Mischgebieten Wohnen allgemein zulässig ist, werden mit dem gewählten Wert von 43 dB(A) die gesunden Wohnverhältnisse immer noch gewahrt, ohne die heranrückende Nutzung unverhältnismäßig einzuschränken. Die Entscheidung für den Zielwert von 43 dB(A) bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente ist im Hinblick auf die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklung insgesamt mit dem Ziel, ein belebtes Stadtquartier in angemessen verdichteter Bauweise zu schaffen, in welchem verschiedenen Nutzungen nebeneinander entstehen, die sich gegenseitig ergänzen und voneinander profitieren, auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Bauland als angemessen und verträglich anzusehen.

Um die Möglichkeiten der Schallemissionen und damit den Umfang der möglichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs weiter zu erhöhen, wird zudem vertraglich geregelt, ein Lärmmanagement zu etablieren. Das Lärmmanagement dient dazu, nicht ausgeschöpfte Kontingente einzelner Teilfläche anderen Teilflächen zukommen zu lassen, ohne dabei die an den Immissionsorten zulässigen Gesamtimmissionswerte zu überschreiten. Dazu regelt der BP, dass Vorhaben Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon ausnahmsweise in Anspruch nehmen können. Ausnahmevoraussetzung ist dabei die fortlaufende Bilanzierung bereits in Anspruch genommener bzw. noch freier Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen. Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist ausgeschlossen.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan und die Etablierung des Lärmmanagements kann somit insgesamt ein verträgliches Nebeneinander der universitären Nutzungen und der benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen gewährleistet werden.

Eisenbahnrechtliche Widmungen / bedingende Festsetzungen

Im Plangebiet finden sich im noch zu Bahnbetriebszwecken gewidmete Flächen bzw. Betriebsanlagen. Dies betrifft zum einen die Flurstücke 466/831 und 466/850, jeweils Gemarkung Gibitzenhof, im Bereich der Dr.-Luise-Herzberg-Straße / der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Zuständigkeitsbereich des Eisenbahnbundesamtes (EBA). Das Flurstück 466/831 dient der Erschließung des südwestlich angrenzenden DB Cargo Areals, wird durch die Stadt Nürnberg erworben und als öffentliche Straße ausgebaut und gewidmet. Somit ist die Erschließung des DB Cargo Areals dauerhaft gesichert. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche steht der Widmung für Bahnbetriebszwecke nicht entgegen, der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs.1 AEG sowie der Fachplanungsvorrang nach § 38 BauGB bleibt somit gewahrt. In Abstimmung mit dem EBA als auch der DB bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Die Flurstücke Nr.466/831 und Nr.466/850 Gmkg. Gibitzenhof sind (noch) eisenbahnrechtlich gewidmet, deren Entwidmung wird analog der Herstellung der Dr.-Luise-Herzberg-Straße bzw. die Brunecker Straße mit gewissen Mindeststandards in Aussicht gestellt. Beide Straßen sind entsprechend der geforderten Standards hergestellt und als öffentliche Straße gewidmet, das entsprechende Entwidmungsverfahren kann angestoßen werden. Das Flurstück Nr. 466/831 Gmkg. Gibitzenhof als Teil der Dr.-Luise-Herzberg-Straße befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Nürnberg, das Flurstück Nr. 466/850 Gmkg. Gibitzenhof wird an die Stadt Nürnberg übertragen.
Zudem steht auch hier die Festsetzung als öffentliche der Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dem Fachplanungsvorbehalt bzw. Fachplanungsvorrang nicht entgegen.

Weiterhin sind im Gebiet SO 12 die Flurstücke 466/641,466/619 und 466/620, jeweils Gemarkung Gibitzenhof, zu Bahnbetriebszwecken gewidmet. Hierbei handelt es sich um einen zweckgebundenen, privatwirtschaftlichen sowie nicht bundeseigenen Bahnanschluss bzw. Flächen. Aktuell befindet sich dort ein Verladebetrieb welcher diese Flurstücke sowie die gepachtete, angrenzende Fläche des SO 12 nutzt. Der Nutzer wird zeitlich absehbar seinen Betrieb verlagern, da der Pachtvertrag ausläuft. Eine Verlängerung ist sowohl seitens des Flächeneigentümers als auch seitens der Stadt Nürnberg, welche zustimmungspflichtig ist, ausgeschlossen. Im Anschluss an die Betriebsstilllegung erfolgt die Einleitung des Entwidmungsverfahren bzw. die Stellung des Freistellungsantrags durch den Flächeneigentümer. Dieser Prozess erfolgt in Abstimmung mit der in dieser Angelegenheit zuständigen Landesbahnaufsicht, hier die Regierung von Mittelfranken (RMFR).

Da die Entwicklung des Annexes und die Nutzungsaufnahme erst mittelfristig im Nachgang zum Stammareal der UTN vorgesehen ist, wird dies nicht vor 03/2028 stattfinden. Diesem Umstand wird mit der bedingenden Festsetzung Rechnung getragen, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen in den Gebieten SO 12.1, SO 12.2, SO 12.3, SO 12.6 und SO 12.7, soweit sie innerhalb der gewidmeten Bahnflächen liegen, erst nach deren Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

I.9. KOSTEN

Planung, Finanzierung und Herstellung aller baulichen Maßnahmen im Binnenbereich der UTN obliegen dem Freistaat. Der Stadt entstehen jedoch Kosten durch die Herstellung einzelner Wegeverbindungen zur Verknüpfung der in den in Modul I (BP Nr. 4635) und Modul II (BP Nr. 4652) vorbereiteten Geh- und Radwege. Dies betrifft den Bereich im Nordosten des Plangebiets bzw. des Stammareals, der für den Lückenschluss zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem dortigen Wegenetz des BP Nr. 4652 (sog. „Brunecker Park“) und dem Knotenpunkt Flachweiher erforderlich ist. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 508 m². Die Verknüpfung zwischen den bestehenden und den geplanten Geh- und Radwegen erfolgt auf einer Länge von ca. 55,0 m. Der zweite Bereich befindet sich im Süden des Plangebiets und stellt über eine als Geh- und Radweg festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche die Verbindung zwischen der Brunecker Straße und der Dr.-Luise-Herzberg-Straße her. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1.644 m² und entwickelt sich über eine Länge von ca. 100 m. Beide Bereiche sind durch die Stadt zu gegebener Zeit zu erwerben. Die Kosten für die Herstellung dieser Bereiche, einschl. der Kosten für die Kampfmittelräumung, die Baufeldfreimachung und die Entsorgung der evtl. hochbelasteten Böden sowie einschl. der Planungs- und Herstellungskosten belaufen sich nach überschlägiger Ermittlung auf ca. 1,94 Mio. €. Hierbei ist anzumerken, dass es sich hinsichtlich der Freimachungs- und Entsorgungskosten um worst-case-Annahmen handelt. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert.

Nürnberg, den 10.06.2025
Stadtplanungsamt

gez. i.V. Leibl

Leitung Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“

für die Gebiete westlich der Münchener Straße und
östlich der Brunecker Straße sowie
südwestlich der U-Bahnlinie 1

Umweltbericht

Stand: 25.02.2025

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle: Nürnberg Luftbild – Hajo Dietz

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4656

Hinweis: Die vorliegende Umweltbericht-Fassung nebst Anlagen basiert auf einem durch das Büro WGF Landschaft, Nürnberg, im Auftrag des Staatlichen Bauamts Erlangen-Nürnberg erstellten ersten Entwurf des Umweltberichtes (Stand: Juli 2024) für das Beteiligungsverfahren mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, welcher im weiteren B-Planverfahren Nr. 4656 durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg ergänzt und aktualisiert worden ist.

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen 5
1.2 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4656 5
1.3 Plangrundlagen 5
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 11
2.1 Fläche 12
2.2 Boden 13
2.3 Wasser 17
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt 19
2.4.1 Pflanzen 19
2.4.2 Tiere 23
2.4.3 Biologische Vielfalt 26
2.5 Landschaft 27
2.6 Menschliche Gesundheit 28
2.6.1 Erholung 28
2.6.2 Lärm 29
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 33
2.7 Luft 34
2.8 Klima 35
2.9 Abfall 38
2.10 Kultur- und Sachgüter 39
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante 39
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 41
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 42
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz 48
4.3 Waldrecht 52
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 53
6. Geprüfte Alternativen 54
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 54
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 56
9. Zusammenfassung 58

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

Anlage 1.1: Biotop- und Nutzungstypen (Stammareal)
Anlage 1.2: Biotop- und Nutzungstypen (Annex)
Anlage 2.1: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) / Biotop entsprechend Bayerischer Biotopkartierung (Stammareal)
Anlage 2.2: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) / Biotop entsprechend Bayerischer Biotopkartierung (Annex)
Anlage 3: Fauna – Fundpunkte und Nachweisflächen
Anlage 4: Wald i.S.d. Bayerischen Waldgesetzes

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Geltungsbereich BP Nr. 4656 (schwarz), Abgrabungsfläche der Erschließungsmaßnahme 1 (rot) 8
Abb. 2: Bebauung im Geltungsbereich BP Nr. 4656 im Jahr 2005 12
Abb. 3: Bebauung im Geltungsbereich BP Nr. 4656 im Jahr 2023 13
Abb. 4: Vor dem Rückbau 2005 versiegelte Flächen (in rosa) 15
Abb. 5: Ausschnitt der Planungshinweiskarte für den Geltungsbereich des BP 4656 (in rot) 36
Abb. 6: Lage des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 im planungsrechtlichen Innenbereich 43
Abb. 7: Durch den Bau des „Cube One“ zerstörte Biotope geschützt nach § 30 BNatSchG 47
Abb. 8: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 50
Abb. 9: FCS - Fläche Krähenschanze 51

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Übersicht Stadtbiotopkartierung im Geltungsbereich 11
Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen gem. Erfassung 2020 durch IVL 20
Tab. 4: Konfliktmindernde Maßnahmen 44
Tab. 5: Besonders geschützte und weitere artenschutzrelevante Tierarten 52
Tab. 6: Monitoringmaßnahmen 57
Tab. 7: Zusammenfassende Bewertung 60

1. Einleitung

Der Freistaat Bayern plant eine neue „Technische Universität Nürnberg“ (University of Technology Nürnberg, UTN) auf den südlichen Teilflächen des ehemaligen Südbahnhofes an der Brunecker Straße in Nürnberg. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals auf dem ehemaligen Südbahnhof wurde am 28.04.2016 im Stadtplanungsausschuss (AfS) das Bebauungsplanverfahren Nr. 4600 sowie die Änderung 8 des Flächennutzungsplans „Bereich Brunecker Straße“ für den gesamten Geltungsbereich eingeleitet. Die Umsetzung des Entwicklungsgebietes und die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sollen durch das Herauslösen einzelner Bebauungspläne (BP) aus dem Geltungsbereich des BP-Verfahrens Nr. 4600 erfolgen. Mit Beschluss des AfS vom 19.07.2018 wurde für die sogenannten Module IIIa, IIIb und IV des Gesamtgebietes eine universitäre Nutzung vorgesehen. Der BP Nr. 4656 für die Flächen der UTN ist damit der dritte Bebauungsplan innerhalb des BP-Verfahrens Nr. 4600.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 umfasst eine Fläche von ca. 38,1 ha, die beinahe vollständig für die Entwicklung der UTN (37,45 ha) vorgesehen ist. Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich entfallen u.a. auf einen Teilabschnitt der in Planung befindlichen Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 (separates Planfeststellungsverfahren) sowie eine Kleingartenanlage an der Nerzstraße. Der Umgriff des Geltungsbereichs kann in zwei Bereiche unterteilt werden. Schwerpunkt der geplanten universitären Entwicklung liegt auf der größeren und zentralen Teilfläche („Stammareal“), welche sich östlich der Brunecker Straße zwischen dieser und der Münchener Straße befindet. Westlich des Stammareals zieht sich der langgestreckte, sogenannte „Annex“ südlich der U-Bahnlinie 1 in Richtung Hasenbuck.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Volkspark Dutzendteich und in räumlicher Nähe zur Nürnberger Messe. Gemäß Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 07.04.2022 bildet die Rahmenplanung mit integrierter Freiraumplanung der TU Nürnberg der Planungsbüros FERDINAND HEIDE ARCHITEKT und TOPOS LANDSCHAFTSPLANUNG (Stand: 10.03.2022) die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Zu berücksichtigen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 03.11.2017 und demnach entsprechend der novellierten Anlage 1 zum BauGB.

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). Der Umweltbericht – gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Fokus des dritten Bebauungsplans (BP Nr. 4656), der aus der Gesamtentwicklung „Brunecker Straße“ (BP-Verfahren Nr. 4600) entwickelt wurde, liegt auf der Entwicklung eines neuen Hochschulstandortes in Nürnberg. Hierfür wird der geplante Universitätscampus als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Universität festgesetzt und dieses in 12 Teilgebiete unterteilt. In diesem sollen vorrangig Einrichtungen und Anlagen für universitäre Zwecke wie Lehrstühle, Institute, Verwaltung oder Rechenzentren entstehen, aber grundsätzlich auch Einrichtungen zur Gebietsversorgung (z.B. Läden, Mensa, Cafés), Wohnen für u. a. Studierende sowie universitätsbezogene soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (u. a. KiTa, Sportflächen) untergebracht werden. Wohnnutzung ist dabei in mehreren Teilgebieten im Osten und Westen insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen. Daneben sollen im sonstigen Sondergebiet universitätsnahe Einrichtungen und Forschungsunternehmen angesiedelt werden. Die Logistik- und Energiezentrale ist im Osten des Geltungsbereichs vorgesehen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudearten im sonstigen Sondergebiet werden maximale Gebäudehöhen und Hochpunkte entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung geregelt, anstatt dass Geschosszahlen festgesetzt werden.

Die Durchgrünung des Sonstigen Sondergebiets wird durch Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen sichergestellt. In der Mitte des Geltungsbereichs sind zudem private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. An den Rändern des Geltungsbereiches sollen wertgebende Strukturen erhalten bzw. neugeschaffen werden: Im Osten werden eine Waldfläche und weitere wertgebende Gehölzstrukturen erhalten sowie Sandmagerrasen als Ausgleich für den Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Flächen neu angelegt, im Westen wird ebenfalls eine solche Ausgleichsfläche entstehen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 bleibt zudem der bestehende Dauerkleingarten erhalten und eine ebenfalls bereits bestehende Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem liegen ein Teilabschnitt der geplanten Verlängerung der bestehenden Straßenbahnlinie 7, Flächen der U-Bahnlinie 1 sowie die bereits gebaute Dr.-Luise-Herzberg-Straße im Geltungsbereich des BP Nr. 4656. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets werden darüber hinaus keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan besteht aus einem Geltungsbereich und umfasst insgesamt ca. 38,1 ha. Eine genauere Beschreibung der Ziele und Darstellungen der verbindlichen Bauleitplanung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4656. Eine Auflistung der im Planbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen findet sich in Kapitel 4 dieses Umweltberichtes.

1.2 Abgrabung im Bebauungsplan Nr. 4656

Im Zuge der geplanten Flächenentwicklungen auf dem ehemaligen Südbahnhof wurden in der Vergangenheit bereits unterschiedliche Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche durch einen Fachgutachter ausgewertet wurden. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 bestehen demnach flächendeckend anthropogene Auffüllungen im Erdmaterial. Der Rückbau von Gebäuden für die angestrebte universitäre Nutzung im Geltungsbereich ist weitgehend erfolgt und im Weiteren wird die Entfernung vorgenannter Auffüllungen, soweit wie nachfolgend beschrieben zum Zweck der Kampfmittelfreimachung, erforderlich.

Die Erforderlichkeit von großflächigen Abgrabungen ergibt sich insbesondere aufgrund des flächendeckenden Kampfmittelverdachts. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ist - ebenso wie in den benachbarten Bereichen Modul I (BP Nr. 4635) und Modul II (BP-Verfahren Nr. 4652) - mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel, von kleineren Munitionsresten und Granaten bis hin zu größeren Sprengbomben, zu rechnen. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der oberen Bodenschicht im Baugrund ist keines der zur Verfügung stehenden Sondierverfahren geeignet, um eine Freimessung des Geländes ohne Abtrag der anthropogenen Auffüllungen zu gewährleisten. Daher wird ein flächendeckender Abtrag der störkörperbelasteten oberen Bodenschicht erforderlich. Nach Abtrag dieser Schicht erfolgen Sondierungen zur Detektion tieferliegender, kampfmittelverdächtiger Störkörper.

Die Entfernung der Auffüllungen soll als Vorbereitung für verschiedene Baumaßnahmen (u.a. Baufeldfreimachung, Gebäudeneubauten) für weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgen. Altlasten und Kampfmittel wurden bzw. werden im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 großflächig saniert und entfernt, sodass bei Baubeginn in den jeweiligen Flächen keine sanierungspflichtigen Altlastenflächen mehr vorliegen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die in ausreichender Entfernung zur Bebauung liegen, so dass von ihnen keine baubedingte Gefährdung durch Kampfmittel ausgeht und die aus vorrangigen Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie der Erhaltung vorhandener Strukturen schutzwürdig sind. Zu nennen sind hier der Waldbestand entlang der Münchener Straße sowie einzelne Baumgruppen bzw. Baumreihen im Südosten und in der Mitte des Geltungsbereichs.

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 (UVP) nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) durchzuführen (siehe hierzu auch die weitergehenden Angaben in der Begründung zum BP Nr. 4656).

Die erforderlichen Abgrabungen führen zum Erfordernis, die Bestandsvegetation zu entfernen und somit bereits mit der Baufeldfreimachung Waldflächen in einem Flächenumfang von insgesamt ca. 3,13 ha zu roden. Die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes löst gemäß Ziffer 17.2.3, Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls aus.

Im Kontext des Bebauungsplans Nr. 4656 soll die Umweltprüfung zum Bebauungsplan die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. -vorprüfung der erforderlichen Abgrabungen miteinschließen. Um dies fachlich und gesetzlich korrekt abzuhandeln, muss die Umweltprüfung die Erfordernisse und Gegenstände, welche eine UVP nach BayVwVfG zu beinhalten hat, vollständig berücksichtigen und abhandeln. Das BayVwVfG verweist hinsichtlich des erforderlichen Rahmens auf verschiedene Vorgaben bzw. Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Insbesondere wird hinsichtlich des abzuhandelnden Inhalts auf § 16 UVPG verwiesen. Entsprechend soll ein UVP-Bericht folgende Inhalte umfassen:

- eine Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zum Standort, zur Art, zum Umfang und zur Ausgestaltung, zur Größe und zu anderen wesentlichen Merkmalen des Vorhabens,
- eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens,
- eine Beschreibung der Merkmale des Vorhabens und des Standorts, mit denen das Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen, vermindert oder ausgeglichen werden soll,
- 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,
- eine Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens,

- 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 eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung des UVP-Berichts.

Nachfolgend werden die bekannten Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung/ Abgrabung dargelegt, so dass dieses Vorhaben und die damit zu erwartenden Auswirkungen gemäß § 16 UVPG im Zuge der Umweltprüfung gemäß BauGB umfassend betrachtet und bewertet werden können.

Die Auffüllungen im Geltungsbereich bestehen überwiegend aus Sand und Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Schlacke und Gleisschotter. Innerhalb der Auffüllungen wurden Schadstoffbelastungen insbesondere durch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle sowie untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Zudem ist – wie oben beschrieben – von einer flächendeckenden Kampfmittelbelastung auszugehen.

Die erforderlichen Abgrabungen erfolgen bauabschnittweise. Aus bautechnischen Gründen sowie aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen wird vor Beginn der Bauphase eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit innerhalb der Bauabschnitte erforderlich. Ausgenommen von umfänglichen Abgrabungen sind Bereiche, die im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen bzw. als Wald festgesetzt sind. In Flächen, in denen Aufenthaltsqualität geschaffen wird und die somit nutzbar gemacht werden, ist Kampfmittelfreiheit innerhalb der obersten ca. 30 cm durch Bodenauf- bzw. Bodenabtrag herzustellen.

Für den ersten Bauabschnitt der UTN, die sogenannte Erschließungsmaßnahme 1 (EM 1, s. Abb. 1 auf S. 8), befinden sich die Baufeldfreimachung und damit die erforderlichen Abgrabungen bereits in Planung[1]. Die Erdbauarbeiten erfolgen demnach in mehreren Schritten und es ist davon auszugehen, dass diese oder eine vergleichbare Vorgehensweise im gesamten Geltungsbereich angewendet wird.

[1] Hinweis: In der Abgrenzung im Detail nicht enthalten ist eine geringfügige Erweiterung am östlichen Rand im Bereich der Energiezentrale (Gebiet SO 8.2).

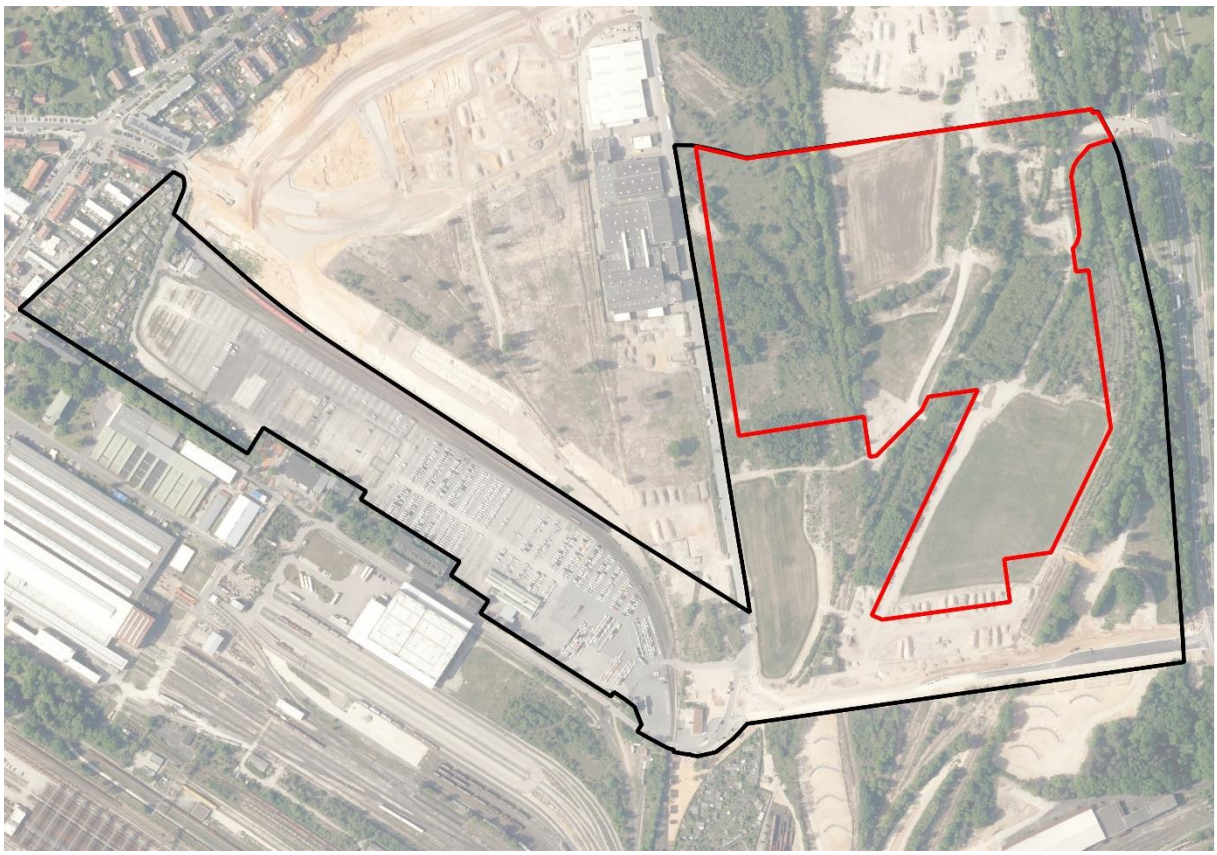


Abb. 1: Geltungsbereich BP Nr. 4656 (schwarz), Abgrabungsfläche der Erschließungsmaßnahme 1 (rot)
(Quelle: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).

Im ersten Schritt muss die oberste, mit Störkörpern belastete Bodenschicht abschnittsweise ausgehoben werden, um eine Kampfmittelfreimessung zu gewährleisten. Hierfür wird großflächig Boden in einer Stärke von ca. 1,5 m abgetragen. Sobald ausmessbare Bodenschichten angetroffen werden, erfolgt im zweiten Schritt eine Sohlfreimessung. Anschließend wird das Gelände auf das für die Hochbaumaßnahmen vorgesehene Übergabeniveau aufgefüllt. Nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen erfolgt die abschließende Geländemodellierung. Dabei werden die Geländehöhen in vielen Bereichen nicht auf das ursprüngliche, sondern auf ein ca. 0,50 m bis 1 m höheres Niveau aufgeschüttet.

Für die EM 1 finden auf rund 14,8 ha Fläche Abgrabungen statt und es müssen nach derzeitigem Planungsstand ca. 250.000 m³ Bodenmaterial bewegt werden. Das für die Kampfmittelbeseitigung ausgehobene Material wird, soweit es nicht zu entsorgen ist, wieder eingebaut.

Die Arbeiten werden fachgerecht überwacht und mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abgestimmt.

Im Zuge der Sanierung sind keine Eingriffe ins Grundwasser vorgesehen. Punktuell kann es notwendig werden, tiefer zu graben, wenn Kampfmittelverdachtspunkte vorliegen. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4 – 8 m unter GOK, wodurch ein ausreichender Abstand von mindestens 2 m der Sohlfläche von Auffüllungen zum Grundwasser gegeben ist. Daher ist keine Grundwasserabsenkung geplant. Sollte während der Maßnahme Grundwasser angetroffen werden, werden die weiteren Arbeiten erst nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bzw. dem Umweltamt der Stadt Nürnberg fortgesetzt.

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 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.

Nachstehend erfolgt eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen das Auftreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Abgrabungen ausgeschlossen, vermindert oder ausgeglichen werden soll:

Lärmschutz

Bei der Bauausführung sind die 32. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV), insbesondere § 7 der 32. BImSchV, und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind entsprechend einzuhalten. Arbeiten im Zeitraum von 20.00 bis 06.00 Uhr sind zu vermeiden.

Anwohnerinnen und Anwohner sowie angrenzende Gewerbebetriebe werden rechtzeitig schriftlich über die geplanten Arbeiten informiert.

Luftreinhaltung

Eine Minimierung der Staubentwicklung wird durch regelmäßiges Besprühen der Baustellenbereiche und Materialhaufen mit Wasser sichergestellt. Um Verwehungen zu vermeiden, werden die Haufwerke mit Planen abgedeckt. Auf den Fahrwegen und den Lagerplätzen kann unter Einsatz von chemischen Staubbindemitteln die Staubentwicklung minimiert werden.

Gewässerschutz

Es ist Vorsorge zu treffen, dass während der Bauzeit keine wassergefährdenden oder wasserverunreinigenden Stoffe ins Grundwasser gelangen können. Die Grundwassermessstellen werden im erforderlichen Rahmen und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg im Zuge der Erdarbeiten teilweise rückgebaut und anschließend neu hergestellt bzw. geschützt. Neue Messstellen können nach Bedarf eingerichtet werden, um die Überwachung des Grundwassers während und nach den Arbeiten sicherzustellen.

Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der Abgrabungsmaßnahme kommt es zu keiner neuen Bodenversiegelung. Der bei den Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) getrennt vom Unterboden zu lagern und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Nach DIN 18915 (09/1990) in Verbindung mit DIN 19731 (05/1998) wird der Boden bis maximal 2 m Höhe gelagert und bei längerer Lagerung (> 3 Monate) begrünt.

Der Oberboden wird zunächst abgetragen und separat gelagert. Anschließend erfolgt der Abtrag der darunterliegenden Bodenschichten. Auffälliges Aushubmaterial wird hierbei auf einer Bereitstellungsfläche in Haufwerken gelagert und beprobt und anschließend den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechend eingestuft und wieder eingebaut bzw. anderweitig verwertet bzw. entsorgt. Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Kontaminationen festgestellt (z.B. erkennbar durch Unterschiede in Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Nach der Entfernung des kontaminierten Materials erfolgt der Wiedereinbau mit sauberem, zertifiziertem Erdmaterial. Hierfür wird auch sauberes, zuvor ausgebautes Material wiederverwendet. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 80 % des ausgebauten Materials wiederverwendet werden kann. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt lagenweise. Jede Lage wird verdichtet, um eine ausreichende Tragfähigkeit zu erreichen.

Kontaminiertes und damit nicht wiederverwendbares Material wird zu spezialisierten Entsorgungsstellen transportiert und dort gemäß den gesetzlichen Vorschriften behandelt. Das zum Wiedereinbau verwendete Material wird in den oberen Schichten des Baufeldes eingebaut und verdichtet.

Die Zuwegungen im Baufeld erfolgen über die bereits vorhandenen, befahrbaren Wege bzw. über temporäre Baustraßen. Die Zufahrt auf das Baufeld erfolgt über die Münchener Straße.

Die dargelegte Beschreibung der Rahmenbedingungen zur Baufeldfreimachung und den Abgrabungen dient als Grundlage für die in den nächsten Kapiteln (ab Kap. 2) folgenden einzelnen Schutzgutbetrachtungen, in welchen jeweils explizit auf das Thema Abgrabung eingegangen wird.

Das oben beschriebene Vorgehen wird auf den Flächen der UTN im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 umgesetzt werden. Für den Neubau der Straßenbahntrasse wird ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt, dessen Vorhabenträgerin die Stadt Nürnberg ist. Für den Bau der Trasse ist ebenfalls mit der Notwendigkeit von Abgrabungen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit zu rechnen. Dies ist im zugehörigen Planfeststellungsverfahren zu regeln.

1.3 Plangrundlagen

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP), inklusive der letzten Teilfortschreibung vom 01.06.2023, weist Nürnberg zusammen mit Fürth/ Erlangen/ Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (**FNP**) entspricht die Darstellung im Geltungsbereich nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Technischen Universität wurde am 04.03.2020 durch den Stadtrat beschlossen. Die entsprechende FNP-Änderung 8c „Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg“ wurde am 28.02.2024 vom Stadtrat festgestellt und sieht eine Ausweisung als Sonderbaufläche Hochschule vor. Mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken ist die FNP-Änderung 8c seit 03.07.2024 wirksam. Im Osten und in der Mitte des Änderungsbereiches sind zudem Grünflächen dargestellt, im Westen Kleingärten. Ebenso werden überlagernd Flächen dargestellt, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind und solche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der **BP** Nr. 4652 (in Aufstellung), ein Teil des BP-Verfahrens Nr. 4600, grenzt nördlich an den Geltungsbereich. Sowohl im Süden als auch westlich der geplanten Universitätsflächen bzw. nördlich des Annexes ist der BP Nr. 4635 rechtsverbindlich. Westlich des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 grenzt der rechtsverbindliche BP Nr. 3809 an.

Der **Masterplan Freiraum – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg** sieht das Gesamtgebiet Brunecker Straße als Schwerpunktraum mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf. In diesem zukünftigen großen Siedlungsschwerpunkt soll die Freiraumentwicklung vorangetrieben und die Erreichbarkeit von (neuen) Freiräumen gefördert werden.

Das **Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg Südost“** aus dem Jahr 2015 sieht den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 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.

Gemäß der Stadtbiotopkartierung bestehen innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene kartierte **Biotope**. Einen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG weisen Silikat- und Sandmagerrasen (GL00BK) auf Teilflächen der Biotope N-1396-002, N-1404-003 und N-1404-004 auf (vgl. Anlage 2.1 und Anlage 2.2 - Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) / Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung).

Biotope der Stadtbiotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs:

Tab. 1: Übersicht Stadtbiotopkartierung im Geltungsbereich

Biotop-Nr.	Bezeichnung
N-1396-002	Ruderalfluren und Gehölze auf Bahnbrachen nördlich Ausbesserungswerk
N-1399-001	Ruderalflur an der Brunecker Straße
N-1401-005	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1402-001	Baumhecke östlich Brunecker Straße
N-1402-002	Baumhecke östlich Brunecker Straße
N-1403-003	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße
N-1403-004	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße
N-1403-006	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße
N-1404-001	Ruderalflur auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße
N-1404-002	Ruderalflur auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße
N-1404-003	Ruderalflur auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße
N-1404-004	Ruderalflur auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße

Bedeutsame Lebensräume nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 sind im Geltungsbereich vorhanden:

- ABSP Nr. 664 „landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“
- ABSP Nr. 840 „landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso wenig sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) von der Planung betroffen.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des BP Nr. 4656 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. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase, einschließlich der bauvorbereitend erforderlichen Abgrabungen.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes berücksichtigt bei der Bestandsbewertung die gegenwärtige Situation vor Ort unter Einbeziehung des Bezugszeitpunkts 2005 (vgl. Kap. 4.1). Im Jahr 2004 wurde die planerische Entscheidung zur Entwicklung des Gesamtareals an der Brunecker Straße vereinbart zwischen der Stadt Nürnberg, der ehemaligen Flächeneigentümerin Deutsche Bahn AG und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, von welcher der Freistaat Bayern 2018 die Flächen für die UTN erworben hat. Im Bezugsjahr 2005 begann der Rückbau der damaligen Bebauung.

2.1 Fläche

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Gibitzenhof und umfasst insgesamt rund 38,1 ha. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche. Der (ehemalige) Südbahnhof Nürnberg wurde zwischen 1935 und 1998 als Güterbahnhof betrieben und anschließend jahrzehntelang gewerblich genutzt. Das Gebiet war durch entsprechende bauliche Anlagen (v.a. Gebäude, Schienenanlagen, Straßenflächen, versiegeltes Betriebsgelände) geprägt. Diese spiegeln sich bis heute in den Vegetationsstrukturen und der vorhandenen Topographie wider.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild zeigt den Zustand der Fläche im Jahr 2005.

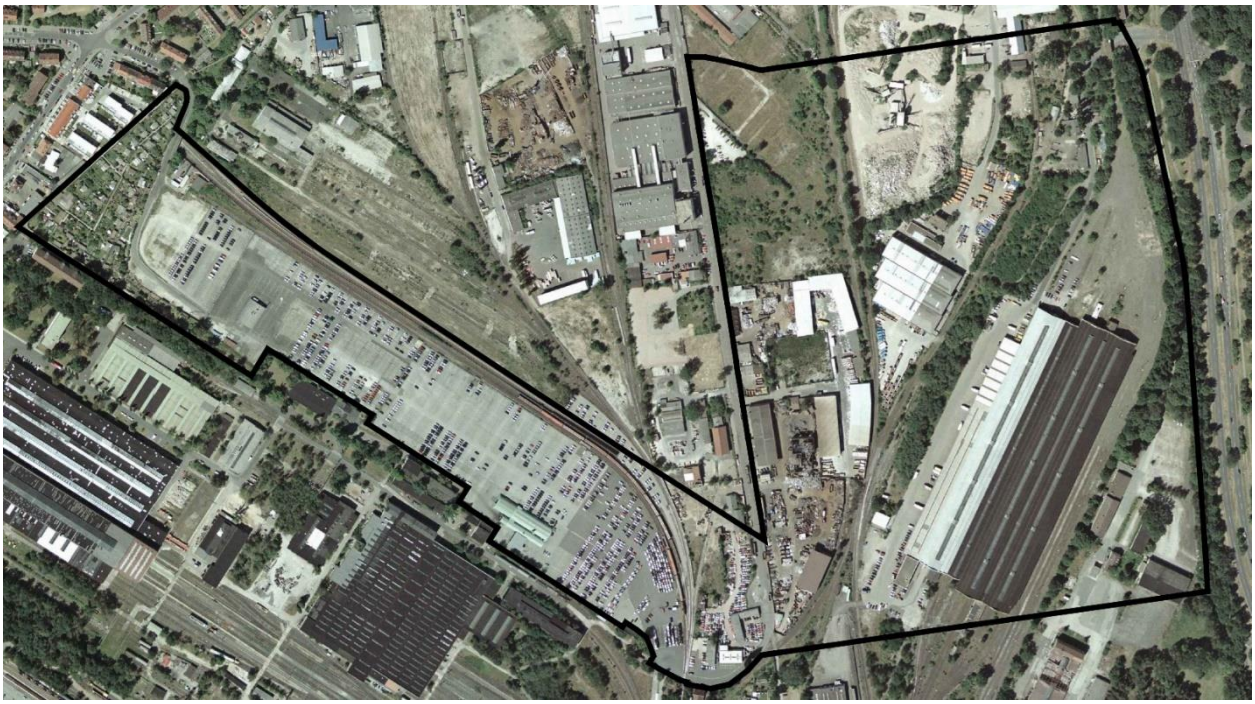


Abb. 2: Bebauung im Geltungsbereich BP Nr. 4656 im Jahr 2005
(Quelle: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).

Im östlichen Teil des Geländes befanden sich die große ehemalige Umladehalle samt nördlich und südlich angrenzender Gleisharfen, sowie großflächige Betriebsflächen mehrerer Recyclingbetriebe und Schrotthändler. Im Annex bestand schon damals eine flächendeckende Versiegelung mit gewerblicher Nutzung als KFZ-Abstellfläche. Am nördlichen Rand des Annexes verlief damals wie heute die U-Bahnlinie 1. Auch die Kleingartenanlage an der Nerzstraße, ganz im Westen des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656, bestand schon 2005.

Im Jahr 2004 wurde für den ehemaligen Südbahnhof eine Rahmenvereinbarung über die geplante städtebauliche Entwicklung unterzeichnet. In Folge dessen begann im Jahr 2005

der schrittweise Rückbau von Bahnanlagen, Gebäuden und weiteren baulichen Nutzungen zur Vorbereitung der geplanten Entwicklung. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wurden die letzten baulichen Anlagen 2019/2020 zurückgebaut. Ausgenommen hiervon sind ein Löschwasserbehälter und eine Trafostation, die im Rahmen der Baumaßnahmen für die Erschließungsmaßnahme 1 zurückgebaut werden, sowie ein Notausstieg aus dem südlich gelegenen U-Bahn-Tunnel, der erhalten bleibt.

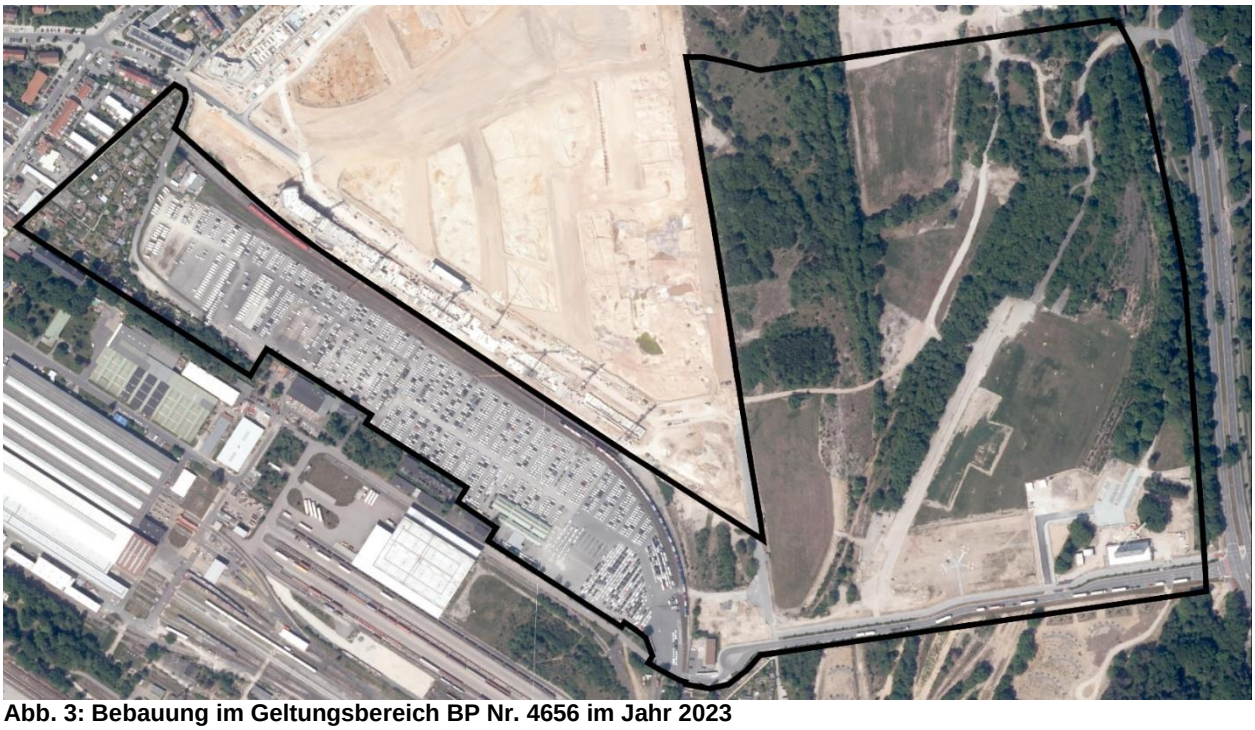


Abb. 3: Bebauung im Geltungsbereich BP Nr. 4656 im Jahr 2023
(Quelle: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).
Rechts unten: Dr.-Luise-Herzberg-Straße und „Cube One“ (noch in Bau).

Durch die bereits vollzogenen Rückbaumaßnahmen (v.a. auf dem Stammareal) entwickelten sich in den letzten Jahren verschiedene ökologisch wertvolle Bereiche mit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Daneben bestehen weiterhin ältere erhaltenswerte Vegetationsbestände, die sich über Jahrzehnte entlang der gewerblichen Nutzungen entwickelt haben und bei den Rückbaumaßnahmen gezielt erhalten wurden. Auf Teilflächen haben sich im Zuge natürlicher Sukzession Gehölzbestände entwickelt, die heute nach Bayerischem Waldgesetz als Waldflächen einzustufen sind.

Im Süden des Geltungsbereichs wurde mittlerweile die Dr.-Luise-Herzberg-Straße als südliche Erschließungsstraße neu gebaut; dort befinden sich derzeit erste Hochschulgebäude („Cube One“ und Modulgebäude THN) in Bau bzw. wurden kürzlich fertiggestellt.
Der Annex ist nach wie vor nahezu vollständig versiegelt und befindet sich derzeit noch in gewerblicher Nutzung. Am Zustand der U-Bahnlinie 1 sowie der Kleingartenanlage an der Nerzstraße hat sich nichts verändert.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Nutzungsänderung stellt eine großflächige Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung und Neugestaltung einer Konversionsfläche dar. Die Planung verursacht folglich keine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder rein landschaftlich geprägten Flächen. Diese Aussage trifft auch für die vorbereitend erforderlichen Abgrabungen zu. Stattdessen werden Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB überplant, auf denen bauliche Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen bereits grundsätzlich zulässig sind.

Damit entspricht die Planung den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die urban geprägten, vormals bereits genutzten Flächen waren zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Gebietsentwicklung weitflächig versiegelt. Durch die geplante Nutzungsänderung werden zum Teil rückgebaute sowie zuvor unbebaute Flächen erneut bzw. neu versiegelt. Es gehen dadurch neben Brachflächen auch Gehölzbestände, einschließlich auf dem Gelände entstandene Waldflächen, verloren. Bestehende, ökologisch wertvolle Vegetationsbestände werden im Osten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 teilweise erhalten sowie neue Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich geschaffen. Die im Annex befindliche gewerblich genutzte, versiegelte Fläche soll in einem späteren Bauabschnitt in den Universitäts-Campus einbezogen werden; die gewerbliche Nutzung wird dann verlagert oder aufgegeben werden. Die an der Nerzstraße liegende Kleingartenanlage wird dauerhaft erhalten.

Mit dem Planungsvorhaben ist der Verlust von Wald i.S.d. Bayerischen Waldgesetzes in einem Umfang von rund 3,3 ha verbunden, von denen 3,13 ha durch den Neubau der UTN verursacht werden. Im Sinne des Schutzguts Fläche ist diese Wirkung als weniger nachteilig einzustufen als etwa das Vordringen einer neuen Siedlung in etablierten Waldflächen am Ortsrand.

Durch die angestrebte Nutzungsänderung zu einem Hochschulstandort erfolgt eine Wieder- und Neuversiegelung auf den vorher zum Teil rückgebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da es sich um eine umfangreiche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche handelt, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.2 Boden

Ausgangssituation

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich ist geprägt von Sandstein-Schichten des Mittleren Keupers. Unter dem Mittleren und Unteren Burgsandstein stehen Coburger Sandstein und Blasensandstein i.e.S. an, welche hart bis sehr hart und im Allgemeinen ein sehr guter Gründungshorizont sind. Eine Besonderheit stellt das Vorkommen sehr harter, sogenannter „Quacken-Lagen“ dar. Zwischen den Sandsteinschichten kommen Zwischen- und Basisletten (rote, tonige Schluffsteine) unterschiedlicher Horizontmächtigkeit (ca. 1 – 7 m) vor. In den Sandstein im Untergrund haben sich bereichsweise quartäre Sedimente (Ablagerungen aus Sand und Kies) mit einer Mächtigkeit von bis zu 20 m eingeschnitten. In den meisten Teilen des Geländes ist die Sand-/Kiesauflage 2 bis 10 m stark. Quartäre Sedimente und Sandsteine sind im Allgemeinen ein tragfähiger Baugrund, während die Schluffsteine der Basisletten bei Wassereinfluss mit Entfestigung reagieren und Staunässe verursachen können.

Der (ehemalige) Südbahnhof Nürnberg wurde zwischen 1935 und 1998 zum Teil als Güterbahnhof betrieben und danach überwiegend gewerblich durch Tanklager für wassergefährdende Stoffe, durch Schrotthändler und Werkstätten etc. genutzt. Während des Zweiten Weltkrieges war der damalige Südbahnhof Ziel mehrerer Bombenangriffe und es ist nicht auszuschließen, dass dort auch Bodenkämpfe stattgefunden haben. In Folge des Krieges erfolgte eine Geländeprofilierung, die das Auffüllen von Bombentrichtern einschließt. Aufgrund dessen und durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung ist die oberste Bodenschicht mit Fremdbestandteilen wie Bauresten, Schlacken sowie Eisenschrott durchsetzt. Diese Auffüllungen sind durchschnittlich 1 bis 2 m mächtig.

Auf den Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 besteht ein flächendeckender Kampfmittelverdacht, weswegen eine Beräumung von Kampfmitteln in allen zukünftigen Baubereichen unerlässlich ist. In Teilbereichen liegen bzw. lagen behördlich bestätigte Altlasten vor, die durch den jeweiligen Verursacher saniert wurden oder im Zuge der weiteren Entwicklung im Geltungsbereich noch saniert werden. Zudem bestehen ein latentes Altlastenrisiko und Bodenbelastungen im Tiefenbereich bis 4 m aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen. In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden die bodenschutzrechtlich relevanten Bodenbelastungen im gesetzlich geforderten Umfang zur Gefahrenabwehr saniert. Einzelne Flächen wurden vollständig dekontaminiert, Restverunreinigungen in ehemaligen Sanierungsbereichen können jedoch weiterhin bestehen. Auf vier Inselflächen im Geltungsbereich sind erhebliche Restverunreinigungen dokumentiert, die während der anstehenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gibt es im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 zahlreiche Flächen mit erheblichen, abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen, für die keine Sanierungsmaßnahmen gefordert sind.

Vor dem Beginn des Rückbaus der früheren Nutzungen im Jahr 2005 waren große Teile des Geländes versiegelt (vgl. Abb. 4).

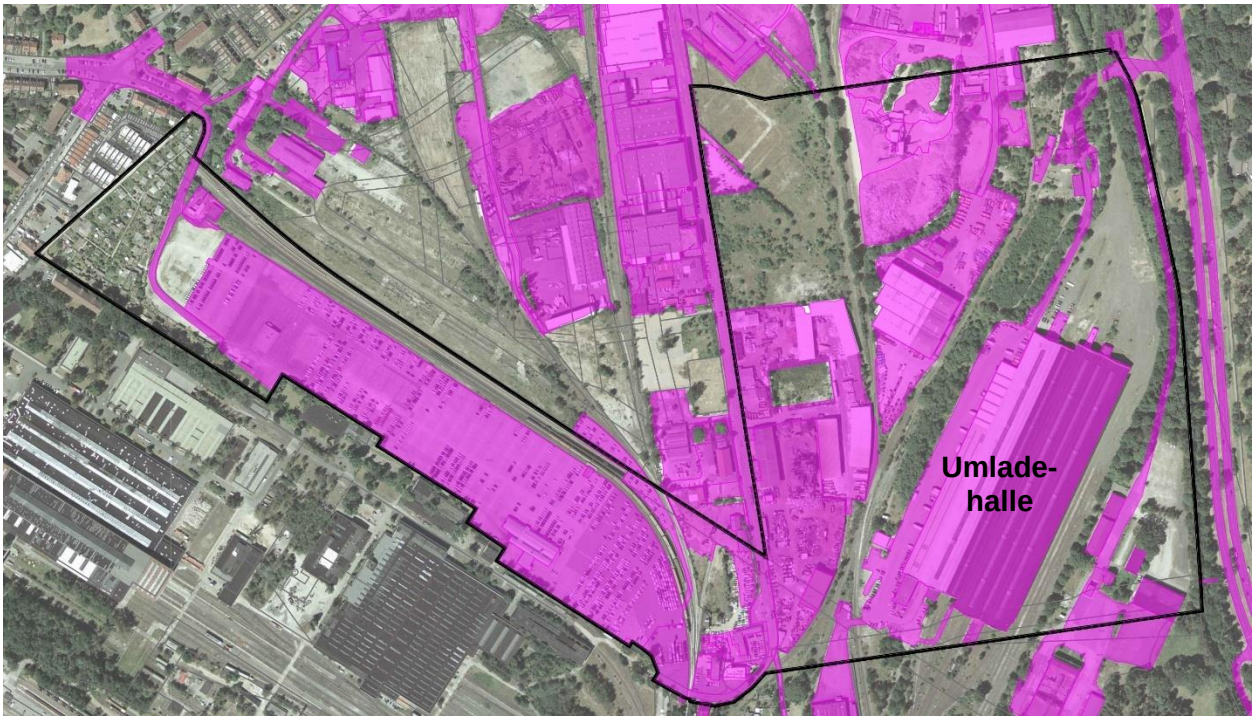


Abb. 4: Vor dem Rückbau 2005 versiegelte Flächen (in rosa),
welche anhand einer Luftbildanalyse ermittelt wurden
(Quelle: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).

Die in rosa dargestellten Flächen waren Gebäude und versiegelte Freiflächen, die anhand einer Luftbildauswertung als bereits 2005 versiegelte Flächen ermittelt wurden. Sie umfassten ca. 21,3 ha und damit mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs. In diese Auswertung nicht mit einbezogen sind Gleisanlagen, die insbesondere südlich, nördlich und östlich der ehemaligen Umladehalle große Flächen einnahmen. Weitere Gleisstränge verliefen im Gebiet von Süden nach Norden. Ebenfalls nicht einbezogen wurden der Gleiskörper der weiterhin bestehenden U-Bahnlinie 1 sowie anderweitig befestigte Flächen. Werden diese in die Betrachtung mit einbezogen, so waren ca. Dreiviertel des Geltungsbereichs versiegelt oder befestigt. Aufgrund der jahrelangen Bebauung und Nutzung ist von einer eingeschränkten Bodenfunktion in diesen Bereichen auszugehen.

Auswirkungen / Prognose
Durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung des Areals sind in den zukünftigen Baufeldern bautechnisch bedingte Bodeneingriffe und eine Kampfmittelberäumung vorgesehen. Eine Kampfmittelfreimessung ist aufgrund des flächendeckenden Vorkommens von Störfaktoren innerhalb der Aufschüttungen (u.a. Eisenschrott, Beton- und Ziegelbruch) in der obersten, anthropogen überprägten Bodenschicht nicht möglich. Die aus Sicherheitsgründen notwendige Kampfmittelberäumung in den Baubereichen erfordert den flächendeckenden Abtrag des Bodens (Volumenräumung) und die anschließende Entfernung von Störstoffen und Kampfmitteln. Nach Abtrag der Auffüllungsschicht erfolgt eine Sohlensondierung auf dem entstandenen Planum und an Verdachtsstellen wird punktuell nachgegraben, um eine flächendeckende Kampfmittelfreigabe zu erreichen. Danach wird der ausgebaute und überprüfte Boden wieder eingebaut werden.

Aufgrund des flächendeckenden Kampfmittelverdachts und der Unmöglichkeit der Kampfmittelfreimessung von der Bodenoberfläche aus, ist der Erhalt von wertvollen Vegetationsbeständen nur in Teilbereichen möglich. Diese Flächen, die hauptsächlich im Osten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 und in ausreichendem Abstand zur Bautätigkeit liegen, werden während des Baustellenbetriebs gesichert. Durch Bodenab- und -auftrag wird sichergestellt, dass die oberste Bodenschicht (ca. 30 cm) unter der Baumreihe im Zentrum des Stammareals und den Baumgruppen beim „Cube One“, im Südosten des Geltungsbereichs, frei von Kampfmitteln ist und für Personen gefahrlos betretbar ist. Für die Waldfläche im Osten des Geltungsbereichs des BP 4656 ist keine Kampfmittelberäumung geplant, sondern die Begehbarkeit der Flächen wird durch das Aufstellen eines Zauns beschränkt.

Für eine Bebauung der Altlastenflächen wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg Maßnahmen entsprechend den Belastungen der jeweiligen Inselfläche festgelegt. Eine Sanierung zweier Altlastenflächen erfolgte bzw. erfolgt noch vor Beginn der Baumaßnahmen. Für den Umgang mit Flächen, die abfallrechtliche Bodenbelastungen aufweisen, liegen durch die LGA INSTITUT FÜR UMWELTGEOLOGIE UND ALTLASTEN GMBH Planungsvorgaben zum Bodenmanagement vor. Mit Schreiben vom 07.12.2023 hat das Umweltamt der Stadt Nürnberg dem Bodenmanagement-Gutachten vom 19.07.2023 zugestimmt. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg erfolgte im Weiteren aufgrund der Einführung der neuen Ersatzbaustoffverordnung zum 01.08.2023 eine Fortschreibung der damaligen Festlegungen im Hinblick auf die neue Verordnungslage. Das bei den geplanten Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial wird entsprechend dessen Schadstoffbelastung im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst vor Ort wiederverwertet oder andernfalls fachgerecht entsorgt. Oberbodenmaterial wird dabei auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs als solches wiederverwertet.

Durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 werden (vormals) versiegelte ebenso wie derzeit unversiegelte Flächen bebaut. Durch die (erneute) Versiegelung verlieren diese Flächen ihre natürliche Bodenfunktion. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Durchschnitt über den gesamten Geltungsbereich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60% zu rechnen. Im Vergleich zum Ausgangszustand vor Beginn des Rückbaus 2005 wird der Universitätscampus eine deutlich reduzierte Versiegelung aufweisen und insgesamt signifikant mehr Grünflächen aufweisen.

Im Geltungsbereich wird das Schadstoffpotential im Untergrund in Folge der baubedingten Bodeneingriffe deutlich reduziert; somit ist von einer Schaffung gesunder Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnisse auszugehen. Durch Neuversiegelung gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren; verglichen mit dem Ausgangszustand vor Beginn des Rückbaus ab dem Jahr 2005 wird die Versiegelung deutlich geringer werden. Damit ist zusammengefasst von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Auf dem Gelände der geplanten Technischen Universität in Nürnberg bestehen keine Oberflächengewässer. Grundwasser steht sowohl im Sandsteinuntergrund als auch in den quartären Sedimenten an. Die Strömung ist mit sehr geringem Gefälle nach Norden gerichtet. Das Grundwasser steht im Süden des Gebiets ab 317,5 m NHN und im Norden bei 316 m NHN an. Im Osten des Geltungsbereiches, entlang der Münchener Straße, ist Grundwasser in einer Tiefe (Flurabstand) von rund 4 m anzutreffen. Im Westen wird ein Grundwasserflurabstand von 8 m und mehr erreicht. Die Grundwasserfließrichtung verläuft grundsätzlich in Nord- bis Nordwestrichtung.

Bodenbelastungen, die zum Teil auch das Grundwasser verunreinigt haben, wurden in der Vergangenheit sukzessive saniert bzw. werden aktuell saniert. Restverunreinigungen des Bodens und Grundwassers können aber, auch an den bereits sanierten Stellen, weiterhin bestehen.

Optimale Versickerungsbedingungen finden sich im westlich gelegenen Annex, wo quartäre Sedimente in großer Mächtigkeit bestehen. Der Sand und kiesige Sande des Quartärs sind insgesamt sehr gut durchlässig (Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f um 10^{-1} bis 10^{-6}). Der Festgesteinsuntergrund weist eine geringe Durchlässigkeit auf und die roten Schluffsteine der Basisletten sind als grundwasserstauend einzustufen, auf denen zum Teil lokale Grundwasservorkommen ausgebildet sind.

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.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Umnutzung werden Flächen, welche in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt wurden, einer Wiedernutzung zugeführt. Dabei wurden bebaute Flächen bereits entsiegelt; im Zuge der weiteren Planung werden Flächen teilweise einer neuen Bebauung zugeführt. Diese Maßnahmen beeinflussen dabei insbesondere die Komponenten Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Wasserhaushalts.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasserqualität künftig deutlich verbessert, da im Zuge der bauvorbreitenden Abgrabungsmaßnahmen ggfs. noch vorhandene sanierungsrelevante Grundwasserkontaminationen abschließend saniert und Neueinträge aufgrund der vorgesehenen Nutzung bzw. durch das Verringern von bestehenden Bodenbelastungen wirksam und dauerhaft unterbunden werden.

Für die Entwicklung der UTN wurde vom Staatlichen Bauamt Erlangen-Nürnberg ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Stand 23.01.2025). Demnach ist für das Gebiet eine semizentrale Versickerung des Niederschlagswassers geplant. Ein Teil des Wassers wird in Rigolen mit vorgeschalteter Zisterne zwischengespeichert und anschließend für die Bewässerung von besonders wertvollen Grünflächen verwendet bzw. versickert.

Zu diesem Zweck wurde für den 1. Bauabschnitt der UTN ein Bewässerungskonzept erarbeitet, das die auf dem Gelände geplanten Grünflächen hinsichtlich ihres jeweils erforderlichen Bewässerungsbedarfs in entsprechende Zonen einteilt. Besonders wertvolle Grünflächen sollen dabei immer mit in Zisternen zwischengespeichertem Niederschlagswasser bewässert werden, weniger wertvolle Flächen nur bei Bedarf oder gänzlich nicht bewässert werden. Ein Bedarf einer Trinkwassernachspeisung zur Bewässerung der für die besonders wertvollen Grünflächen vorgesehenen Zisternen kann nach momentanem Planungsstand zwar nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch nicht wahrscheinlich. Sollte zusätz-

licher, über das sammelbare Niederschlagswasseraufkommen hinausgehender, Wasserbedarf bestehen, wird in einem ersten Schritt zunächst die Wassergewinnung über Grundwasserbrunnen geprüft. Somit ist ein Bewässerungssystem vorgesehen, das vornehmlich Niederschlagswasser nutzt und den Trinkwasserverbrauch schont.

Bei der Verortung der Versickerungsanlagen wird darauf geachtet, dass die geplanten Mulden außerhalb der zum Erhalt vorgesehenen Bäume (zzgl. 1,50 m) platziert werden, um den Baumschutz hinreichend zu berücksichtigen.

Abhängig vom Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers ist eine Vorbehandlung vor Einleitung in das Grundwasser notwendig. Dies ist abhängig von Faktoren, wie Einflüsse aus der Luft sowie aus den Flächen wie z.B. Dach-, Straßen- und Hofflächen. Voraussichtlich mind. 50 % der Dachflächen werden extensiv begrünt und führen zu einer größeren Rückhaltung von Niederschlagswasser als versiegelte Dachflächen. Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser aus den Dachflächen über Zisternen zwischenzuspeichern. Niederschlagswasser aus den Hof- und Verkehrsflächen soll grundsätzlich Versickerungsmulden zugeführt oder über Zisternen zwischengespeichert werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss vor Einleitung in das Grundwasser einer Behandlung unterzogen werden. Um eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers vor Eintritt in den Boden zu gewährleisten, müssen die Versickerungsmulden mit einer ausreichend starken bewachsenen Oberbodenschicht ausgeführt werden.

Bei der Planung der Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 die Untergrundverhältnisse zu beachten. Der Festgesteinsuntergrund (Sandstein, Schluffsteine der Basisletten) sollte grundsätzlich nicht für Versickerungsanlagen genutzt werden, da auf diesem zum Teil lokale Grundwasservorkommen ausgebildet sind. Dagegen eignen sich die Bereiche im Geltungsbereich, in denen Sande und kiesige Sande vorliegen, zur Versickerung von Niederschlagswasser. Einschränkungen gibt es dort, wo Bodenbelastungen vorliegen.

Der Geltungsbereich weist insgesamt gute Eigenschaften (Versickerungsfähigkeit, Grundwasserflurabstand) für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser auf, wodurch auch den Vorgaben des § 55 WHG Rechnung getragen wird. Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanal in der Münchener Straße bzw. Dr.-Luise-Herzberg-Straße über die bereits vorhandenen Stellen zugeführt. In der weiteren Planung wird sichergestellt und durch einen Überflutungsnachweis dargelegt, dass starke Niederschlagsereignisse keine Auswirkungen auf die umliegende Bebauung nehmen. Einleitungen von wassergefährdenden Stoffen in das umliegende Kanalnetz sind nach momentanen Planungsstand nicht vorgesehen.

Die Planung ist mit den sich aus § 47 WHG ergebenden Vorgaben (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot bzw. Verbesserungsverhinderungsverbot gemäß WRRL) vereinbar.

Auf der Konversionsfläche sind Bodensanierungen vorgesehen, welche sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Es wird eine semizentrale Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Gleichzeitig nimmt die Flächenversiegelung voraussichtlich geringfügig zu, wobei die Dachflächen zum Teil zu begrünen sein werden. Wesentliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht erkennbar; die Auswirkungen der (Durchführung der) Planung können somit als nicht erheblich eingestuft werden.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Das Gebiet im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ist eine Konversionsfläche, deren vormalige gewerbliche Nutzungen seit 2005 größtenteils zurückgebaut wurden. Das Areal ist heute durch ein Nebeneinander vielfältiger Vegetationsbestände unterschiedlichen Alters geprägt. Insbesondere die brachgefallenen und rückgebauten Flächen unterliegen dabei dynamischen Sukzessionsprozessen. Der Westen des Geltungsbereiches, der Annex, befindet sich noch – zeitlich befristet - in gewerblicher Nutzung und ist großflächig versiegelt. An der westlichen Außengrenze des Annexes bestehen Kleingärten. Im Süden des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 wurde bereits die Dr.-Luise-Herzberg-Straße zur Erschließung gebaut und ist folglich ebenfalls versiegelt.

Das Untersuchungsgebiet ist charakterisiert durch ein Nebeneinander an neu angelegten Extensivrasen auf Rückbauflächen, Offenbodenstandorten, Mager- und Trockenstandorten, ruderalisierten Brachestadien, oft lückigen Gehölzbeständen und älteren Feldgehölzen. Alle Flächen unterliegen dynamischen Entwicklungsprozessen und einer zunehmenden Sukzession mit Aufwuchs von Pionierbaumarten. Entlang der rückgebauten Gleisstränge hat sich ein Mosaik unterschiedlicher Vegetationsstrukturen gebildet. Auf frisch entstandenen Sandflächen bestehen Silbergrasfluren, die kleinflächig als § 30 BNatSchG-Biotope anzusehen sind. Die Dämme und Gleisschotter sind mit Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung bewachsen. Auf den durch Rückbau neu entstandenen Flächen haben sich Pionierarten entwickelt und es bestehen mittelalte Bäume (u.a. Eichen) teilweise entlang der ehemaligen Gleise. Diese mosaikartigen Strukturen bieten attraktive Lebensräume für Zauneidechsen und Heuschrecken.

Im Nordwesten des Stammareals findet sich ein halbruderaler Magerrasen. Der Bereich wird nicht gepflegt und ist daher hochwüchsig mit vereinzelt aufkommendem Gehölzbewuchs. Von besonderem Wert sind die alten Gehölzflächen, die sich insbesondere im Osten an der Münchener Straße sowie im Norden des Areals entlang eines ehemaligen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahngleises entwickelt haben. In diesen finden sich alte und großkronige Bäume, wobei Eichen dominieren. Eine geringere Lebensraumbedeutung gegenüber den alten Gehölzbeständen weisen die Bestände und Vorwälder aus Pioniergehölzen wie Sand-Birke, Zitterpappel, Salweide und Ahornarten auf. Der Neophyt Robinie ist in flächigen Beständen oft dominant. Auf den nach abgeschlossenem Gebäuderückbau neu angelegten Flächen (v.a. in der Mitte des Stammareals und im Südwesten) wurde nach Humusauftrag Extensivrasen eingesät. Die Flächen sind zum Teil sehr blütenreich und gut von Insekten besucht.

Der beschriebene Bestand auf dem Gelände der geplanten Technischen Universität wurde im Jahr 2020 durch das INSTITUT FÜR VEGETATIONSKUNDE UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (IVL) kartiert und umfasste nicht die Dr.-Luise-Herzberg-Straße, da diese sich zum Zeitpunkt der Erfassung im Bau befand.

Die Kartierung 2020 erfolgte gemäß „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“. Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden erfasst (vgl. Anlage 1.1 und Anlage 1.2: Biotop- und Nutzungstypen):

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen gem. Erfassung 2020 durch IVL

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	---	---	0,23 ha
1.2. Nichtheimische Einzelbäume und Baumgruppen (inkl. Pflanzungen)	---	---	0,02 ha
2.3 Feldgehölze, Baumhecken	**WO – Feldgehölze, naturnah**	**---**	**4,49 ha**
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	**WH – Hecken, naturnah**	**---**	**0,13 ha**
2.4a Brombeergestrüpp mit Neophyten	---	---	0,06 ha
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	---	---	0,01 ha
3.6 Vorwald - Robinien	---	---	1,43 ha
3.7 Pioniergehölze und Vorwaldstadien	---	---	2,26 ha
mit thermophiler Ruderalflur (3.7 / 10.2a)	---	---	0,43 ha
5.3 Kleingärten	---	---	1,51 ha
5.4 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	---	---	5,00 ha
7.4 Schotterflächen	---	---	4,01 ha
7.5 Gleisanlagen	---	---	1,43 ha
7.6a Versiegelte Verkehrsflächen	---	---	9,07 ha
mit lückiger, thermophiler Ruderalflur - initial (7.6a / 10.1)	---	---	0,26 ha
mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien (7.6a / 3.7)	---	---	0,09 ha
7.6b Versiegelte Flächen (Gebäudekomplexe und Anlagen)	---	---	0,30 ha
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,07 ha**
9.3c Initiale Silbergrasflur	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,15 ha**
9.4 Halbruderale Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**0,57 ha**
9.4a Halbruderale Sandmagerrasen	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,19 ha**
9.5 Altgrasbestände, ruderal und Neophyten	**GB – magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen**	**---**	**0,07 ha**

Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (angepasst)	**Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung**	**Gesetzlich geschützte Biotope**	**Flächengröße**
10.1 Lückige, thermophile Ruderalflur – initial	**ST – Initialvegetation, trocken**	**---**	**1,95 ha**
bzw. mit Übergang zu Magerrasen (10.1/10.2a)	**ST – Initialvegetation, trocken**	**---**	**0,42 ha**
10.2a Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**1,21 ha**
mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien (10.2a / 3.7)	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**0,71 ha**
10.2b Thermophile ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern	---	---	0,03 ha
10.2d Ausdauernde Ruderalfluren, hochwüchsig mit hohem Neophytenanteil	---	---	0,38 ha
nicht kartierte Fläche (einschl. Dr.-Luise-Herzberg-Straße)			1,67 ha
Summe			38,1 ha

Fett: Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung;
farbig hinterlegt: Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG

Gemäß dieser Vegetationserfassung sind aktuell auf rund 0,42 ha nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (Sandmagerrasen) geschützte Vegetationstypen im Geltungsbereich vorhanden (vgl. Anlage 2.1 und Anlage 2.2: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) / Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung).

Die floristische Aufnahme auf dem gesamten Gebiet des ehemaligen Südbahnhofs aus dem Jahr 2015 erbrachte zudem Nachweise von über 30 Rote-Liste-Pflanzenarten. Darunter finden sich im Geltungsbereich Arten wie z.B. Gewöhnliches Silbergras (*Corynephorus canescens),* Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myurus*), Windblumen-Königskerze (*Verbascum phlomoides*) und Sand-Wegerich (*Plantago arenaria*).

Die Abgrenzung von Flächen, die den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung entsprechen, wurde durch die Erfassungen 2020 gegenüber der amtlichen Biotopkartierung von 2006 aktualisiert. Die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der obenstehenden Tabelle markiert.

Teilflächen des Geltungsbereichs stellen nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 einen landesweit bedeutsamen (Trocken-) Lebensraum dar, vgl. Kap. 1.3.

Teile der Gehölzbestände sind als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG einzustufen. Die Abgrenzung dieser Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im März 2022. Sie berücksichtigt diejenigen Gehölzbereiche, welche Waldeigenschaften aufweisen (Ausdehnung und Boden der überschirmten Fläche, Baumarten sowie Alter und Höhe der Bäume). Demnach besteht Wald auf 4,69 ha des Geltungsbereiches.

Hohe Bedeutung für das Schutzgut weisen im Gebiet die standortgerechten Gehölzbestände mit Altbäumen sowie die geschützten Mager- und Halbtrockenrasen auf.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Entwicklung im Geltungsbereich sieht neben universitären Einrichtungen auch Wohnnutzung (studentisches Wohnen), Freizeitanlagen, soziale Infrastruktur sowie die Ansiedelung von Forschungseinrichtungen vor. Gleichzeitig ist die Neuschaffung von Freiflächen und am östlichen Rand der Erhalt von wertvollen Vegetationsstrukturen geplant. Bei einer entsprechenden Bebauung ist von einer großflächigen Versiegelung bzw. Überformung des aktuellen Vegetationsbestands auszugehen. Bereits im Vorfeld der baulichen Neugestaltung werden Vegetationsstrukturen im Zuge der bauvorbereitend erforderlichen Abgrabungen, Bodensanierung, Altlastenbeseitigung und Kampfmittelberäumung großflächig verloren gehen. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur unter den Maßgaben, die in diesem Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt sind, erfolgen. Entsprechende Maßnahmen werden unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden frühzeitig und sorgfältig mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abgestimmt. Die Ergebnisse werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und diesem Umweltbericht zusammengefasst.

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen (initiale) Sandmagerrasen, Ruderalfluren und Gehölzbestände größtenteils verloren. 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 die eingesäten Offenflächen überbaut, die nach dem Rückbau von Gebäuden angelegt wurden. Erhalten bleibt die Waldfläche im Osten entlang der Münchener Straße sowie einzelne Gehölzstrukturen und Einzelbäume.

Nach aktuellen Planungen müssen für die Umsetzung des Vorhabens und die städtebauliche Umgestaltung voraussichtlich folgende Bäume gefällt werden:

Baumart mit Stammumfang (StU)	**Anzahl**	**Ersatz-pflanzungen gem. BaumschutzVO**
StU 60-79 cm		
Bergahorn	1	0
Fichte	1	0
Gemeine Robinie	13	0
Gewöhnliche Hainbuche	4	0
Götterbaum	1	0
Kirsche	1	0
Rot-Eiche	1	0
Sal-Weide	7	0
Sandbirke	11	0
Spitzahorn	7	0
Stiel-Eiche	11	0
Waldkiefer	4	0
Zitter-Pappel	10	0
StU 80-150 cm		
Bergahorn	3	3
Feldahorn	2	2
Fichte	5	5
Gemeine Robinie	31	31
Gewöhnliche Hainbuche	11	11
Kirsche	2	2
Kultur-Birne	1	0
Pappel	2	2
Rotbuche	2	2
Sal-Weide	11	11
Sandbirke	35	35

Serbische Fichte	1	1
Spitzahorn	9	9
Stiel-Eiche	28	28
Vogelkirsche	1	1
Waldkiefer	3	3
Zitter-Pappel	17	17
StU 151-250 cm		
Bergahorn	1	2
Gemeine Robinie	10	20
Gewöhnliche Hainbuche	3	6
Pappel	3	6
Rot-Eiche	1	2
Sal-Weide	2	4
Sandbirke	2	4
Spitzahorn	3	6
Stiel-Eiche	26	52
StU 251-350 cm		
Gemeine Robinie	2	6
Gewöhnliche Hainbuche	1	3
Pappel	6	18
Stiel-Eiche	2	6
StU 351-450 cm		
Pappel	1	4
Gesamt:	**299**	**302**

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe sind aufgrund der erforderlichen Fällungen von altem und wertvollem Baumbestand als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen zu bewerten.

Im Rahmen der Grünordnung werden Vegetationsbestände innerhalb des zukünftigen Sondergebiets „Universität“, in den privaten Grünflächen und den Verkehrsflächen neu angelegt und umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungs-/Grünordnungsplans sind mindestens ca. 800 Bäume zu pflanzen. Die Dachflächen der Gebäude werden zu mindestens 50 % begrünt werden; weiterhin werden Fassadenabschnitte ohne Fenster Fassadenbegrünungen erhalten. Im Osten und Westen des Geltungsbereichs wird auf drei Flächen Ausgleich für den Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Sandmagerrasen geschaffen.

Zum Ausgleich des Verlusts von Wald im Sinne des Waldgesetzes ist die Durchführung von flächengleichen Ersatzaufforstungen erforderlich. Diese werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen erfolgen (s. Kap. 4.3).

Die Auswirkungen des durch die Stadt Nürnberg geplanten Neubaus der Verlängerung der Straßenbahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4656 entsprechen in ihrer Art grundsätzlich den obigen Darstellungen. Die naturschutzrechtlichen Belange in diesem Bereich sind in dem zugehörigen Planfeststellungsverfahren eigenständig zu lösen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Im Geltungsbereich besteht eine Vielzahl unterschiedlicher Vegetationsstrukturen, die zum Teil kleinteilig miteinander verzahnt sind. In diesen finden unterschiedliche Tierarten geeignete Habitate vor (vgl. Anlage 3: Fauna – Nachweise und Lebensräume), wobei der

Geltungsbereich aufgrund des sandigen Untergrundes insgesamt trockene und nährstoffarme Lebensraumbedingungen aufweist. Als Biotopverbundachse in Nord-Süd-Richtung sowie zum Dutzendteichareal im Osten kommt dem Grünzug entlang der Münchener Straße eine besondere Bedeutung zu.

Für das Gesamtgelände des ehemaligen Südbahnhofes wurde auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplanverfahren Nr. 4600) bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, in der die Auswirkungen der Planung auf die vorkommenden Arten prognostiziert und voraussichtlich erforderliche Maßnahmen benannt wurden. Das Gutachten mit Stand 09.08.2018 basiert im Wesentlichen auf umfangreichen faunistischen Erfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlingen aus dem Jahr 2015. Die Datenbasis dieser saP ist für das vorliegende Verfahren zum BP Nr. 4656 nicht mehr als ausreichend aktuell anzusehen, weswegen für den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde faunistische Nacherfassungen durch das Büro IVL (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie) für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken sowie die Falterart Nachtkerzenschwärmer im Jahr 2020 durchgeführt wurden. Eine Kartierung des Eremiten erfolgte im selben Jahr durch das Büro bufos, ohne Nachweis der Art. Habitatbäume als relevante Lebensraumstrukturen für verschiedene Tierarten wurden 2020 ebenfalls durch IVL erfasst.

Im Geltungsbereich wurden 2020 vier Fledermausarten eindeutig nachgewiesen, wobei die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) die am häufigsten vorkommende Art ist. Daneben wurden Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) festgestellt. Zudem ist das Vorkommen von Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) möglich. Diese drei Arten können anhand ihrer Rufe nicht eindeutig voneinander unterschieden werden. Da bei den Untersuchungen diese nicht zu unterscheidenden Rufe erfasst wurden und auf dem Gelände geeignete Habitatstrukturen für alle drei Fledermausarten bestehen, kann keine von ihnen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die meisten Nachweise von Fledermäusen erfolgten entlang von Gehölzstrukturen, wobei eine leichte Häufung im Nordosten festzustellen ist. Die Flächen der geplanten Technischen Universität Nürnberg dienen verschiedenen Fledermausarten als Jagd- und Nahrungshabitat. In den alten Baumbeständen ist potenziell mit Sommer-, Zwischen- oder auch Winterquartieren zu rechnen. Auf dem gesamten Gelände, aber insbesondere innerhalb der alten Gehölzflächen, wurden Habitatbäume erfasst, welche eine wichtige Habitatstruktur für viele Fledermausarten darstellen. Gebäude, die als Fledermausquartier geeignet sind, existieren nicht.

Eine herausragende Bedeutung hat das Areal des ehemaligen Südbahnhofs für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde 2016 festgestellt, dass das gesamte Areal damals zu den größten bekannten Zauneidechsenvorkommen Mittelfrankens gehörte. Im Zuge der Entwicklung der anderen Teile im Geltungsbereich des BP-Verfahrens Nr. 4600 fanden umfangreiche Umsiedlungsmaßnahmen statt. Folglich hat das Gesamtareal des ehemaligen Südbahnhofs diesen Status heute wahrscheinlich nicht mehr, aber der Geltungsbereich stellt weiterhin einen für die Art geeigneten Lebensraum dar. So wurde im Gebiet die Art in wenig gestörten, strukturreichen und besonnten Grünlandbrachen sowie Ruderalflächen nachgewiesen. Höchste Nachweisdichten erfolgten in Bereichen mit wechselnd dichter Grasschicht in Kontakt zu besonnten Gehölzrändern oder Strauchstrukturen. Ein Nachweis der Schlingnatter blieb 2020 ebenso wie bei den Untersuchungen in 2015 aus, weswegen ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich ausgeschlossen wird.

Im Geltungsbereich brüten entsprechend seiner Habitatausstattung Vogelarten der (halb-) offenen Landschaft sowie Gebüschbrüter und Waldvögel, v.a. der lichten Wälder und Waldränder. Neben weit verbreiteten Vogelarten konnten im Geltungsbereich streng geschützte Arten erfasst werden. Auf dem Gelände wurden insbesondere innerhalb der alten Gehölzbestände Habitatbäume erfasst, welche für viele Vogelarten relevante Habitatstrukturen aufweisen. Im Untersuchungsjahr 2020 wurden 16 im weiteren Sinne planungsrelevante Vogelarten erfasst, darunter die nach § 10 Abs. 2 Ziff. 11 BNatSchG streng geschützten Arten Grünspecht (*Picus viridis*), Sperber (*Accipiter nisus*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*, Nahrungsgast) und Waldohreule (*Asio otus*). Außerdem die Rote Liste-Arten Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Bei den Heuschrecken konnten 15 Arten nachgewiesen werden, darunter 5 Arten der Roten Liste Bayern. Diese sind besonders geschützt, aber nicht streng geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzverordnung. Sie sind nicht saP-relevant. Die offenen Pionierflächen sowie deren Übergangsstadien hin zu wärmeliebenden Ruderalfluren und Gebüschsukzession bieten großflächige Habitatstrukturen für anspruchsvolle und bestandsbedrohte Heuschreckenarten. Besondere Bedeutung ist dem lokalen Bestand der Blauflügeligen Sandschrecke (*Spingonotus caerulans*) sowie der sehr großen Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) beizumessen.

Bei den Tag- und Nachtfaltern, Käfern sowie den Libellen wurden keine besonders wertvollen Arten erfasst. Ebenso wenig wurde der Eremit im Geltungsbereich nachgewiesen. Weitere zu prüfende Arten bzw. Artengruppen fehlen entweder großräumig in und um den Geltungsbereich oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Insgesamt weist der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Tierwelt auf.

Auswirkungen / Prognose
Im Zuge der Umsetzung der Planung wird sich die Habitatausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark verändern und Lebensraumfunktionen großflächig verloren gehen. Insbesondere die (ruderalen) Offenlandlebensräume werden verloren gehen, ebenso werden mehrere Habitatbäume gefällt werden. Gehölzstrukturen können zum Teil erhalten werden und wertgebende Vegetationsstrukturen werden neu angelegt.

Mit der Nutzungsänderung sind ein Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. In Hinblick auf die streng geschützten Tierarten werden die Auswirkungen der Planung und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen, Reptilien (Zauneidechse) und Vögeln in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4656 (WGF LANDSCHAFT, Stand: 04.12.2024) umfassend dargestellt. Es werden umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um die nachteiligen Auswirkungen für streng geschützte Tierarten soweit als möglich zu begrenzen, zu vermeiden bzw. auszugleichen (s. Kap. 4.2).

Da bereits durch die bauvorbereitend erforderlichen Abgrabungen großflächig Lebensraumstrukturen entfernt werden, sind 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 externen CEF- und FCS-Maßnahmen und den Abfang von Zauneidechsen vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Mit der Neuanlage von privaten Grünflächen und der Schaffung von Ausgleichsflächen für den Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen im Gebiet, der Pflanzung von Straßenbäumen und der Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen entstehen in beschränktem Umfang neue Lebensstätten für wildlebende Tiere. Vor allem die Flächen an der Münchener Straße sind hierbei relevant. Tierökologisch stehen diese Habitate langfristig z.B. für die Vogelwelt, für Fledermäuse und Insektenarten zur Verfügung. Für sehr störungsempfindliche Arten wie die Zauneidechse werden sie dagegen nur eingeschränkt nutzbar sein.

Zu Gunsten der Zauneidechse ist daher die Herstellung von Ersatzhabitaten außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 erforderlich.

Im Zuge der vorgezogenen Baumaßnahme im Bereich des „Cube One“ ist der Abfang von Zauneidechsen und deren Umsiedlung in einen Ersatzlebensraum südlich von Wernsbach im Landkreis Roth bereits erfolgt. Von dem 2020 erfassten Lebensraum der Art wurden 0,31 ha dabei überbaut sowie zusätzliche 0,17 ha des Baufeldes, welche aufgrund von Individuenfunden zusätzlich als Zauneidechsenhabitat eingestuft wurden. Insgesamt sind im Bereich des „Cube One“ 0,48 ha Lebensraum der Zauneidechse verloren gegangen. Detaillierte Informationen dazu sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur „Technischen Universität Nürnberg – Neubau Verfügungsgebäude“ (WGF LANDSCHAFT, Stand: März 2021) zu entnehmen.

Durch die weitere Entwicklung der UTN wird ein Zauneidechsenlebensraum von voraussichtlich rund 4,37 ha Größe verloren gehen. Der Ausgleich des Lebensraums erfolgt als FCS-Maßnahme auf einer Fläche in Worzeldorf, im Süden Nürnbergs (Flur-Nr. 476, Gemarkung Worzeldorf). Dort wird auf einer Fläche von 5,87 ha ein geeignetes Habitat für die Reptilien geschaffen (s. Kap. 4.2). Die Maßnahmenfläche ist frühzeitig für die Habitatansprüche der Zauneidechse zu optimieren, um als Aussetzfläche für Individuen der Art zu dienen, die vor Baubeginn auf den Eingriffsflächen abgefangen werden.

Innerhalb der Flächen der künftigen Universität werden wildlebende Tiere, die sich dort ansiedeln werden (bzw. das Gebiet als Nahrungsraum nutzen), vielfältigen Einflüssen, z.B. durch Lärm und künstliche Beleuchtung, ausgesetzt sein. Zur Minimierung der Gefährdung von Tieren werden in der Planung daher eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums und die Verwendung von vogelschlagvermeidenden Glastypen für großflächige Glasfassaden berücksichtigt und auch als Vorgabe durch entsprechende textliche Festsetzungen in der BP-Satzung verankert.

Die Auswirkungen der durch die Stadt Nürnberg geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4656 entsprechen grundsätzlich den obigen Darstellungen (insb. Verlust von Lebensraum der Zauneidechse). Die artenschutzrechtlichen Belange in diesem Bereich sind in dem zugehörigen Planfeststellungsverfahren eigenständig zu lösen.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Biodiversität beschreibt die Vielfalt von Lebensräumen, die Vielzahl von Arten und genetische Besonderheiten innerhalb der Arten, d.h. eine Vielfalt an Einzelindividuen. Dadurch steht biologische Vielfalt in direktem Bezug zu den obenstehenden Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Insgesamt sind mit der (Durchführung der) Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten. In Lebensräume

von Pflanzen und Tieren, deren hohe ökologische Wertigkeit zum Teil erst in der langen Brachephase im Kontext der Gebietsentwicklung entstanden ist, wird großflächig eingegriffen und diese gehen großflächig verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Durch entsprechende Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden die Beeinträchtigungen weitgehend reduziert bzw. durch geeignete Maßnahmen kompensiert (s. Kap. 4).

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch den laufenden Konversionsprozess geprägt. In der Vergangenheit dominierten Gewerbe- und Bahnnutzungen, denen eine gestalterische Qualität meist fehlte, das damals dicht bebaute Gelände. Über die letzten 20 Jahre erfolgte ein schrittweiser Rückbau; die letzten Gebäude wurden 2019/20 abgebrochen. Insbesondere mit dem Rückbau der ehemaligen Umladehalle, eines Schrottplatzes und der Betriebsflächen von Baustoff-Recycling-Betrieben waren sehr großflächige Baustellen und Bodenumlagerungen verbunden. Mittlerweile sind diese Maßnahmen abgeschlossen; auf einigen rückgebauten Flächen wurde als Zwischenbegrünung artenreiches Grünland angesät. Entlang der neu gebauten Dr.-Luise-Herzberg-Straße prägen aktuell die Baustellen der ersten Universitätsgebäude das Landschaftsbild. Auch im westlichen und nördlichen Umfeld des Geltungsbereichs (Modul I und II) prägt großflächige, rege Baustellentätigkeit derzeit das Landschaftsbild.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die vielen, teilweise alten, wertvollen Gehölzbestände auf dem Gelände und insbesondere entlang der Münchener Straße prägend. Der Baumbestand dort stellt eine wichtige Grünzäsur zwischen der stark befahrenen Münchener Straße und den zukünftigen Nutzungen dar. Die älteren und überwiegend vitalen Gehölzbestände auf dem Gelände entwickelten sich zwischen den ehemaligen gewerblichen Nutzungen und entlang der Bahngleise, jüngere Gehölzflächen sind seit dem Rückbau hinzugekommen. Durch die Rückbaumaßnahmen sind zudem Offenlandstandorte entstanden, darunter Rohbodenflächen und Flächen mit trockenheitsliebenden Vegetationsbeständen (Sandmagerrasen). Diese Flächen sind sehr arten- und blütenreich. Insgesamt besitzt der östliche Teil des Geltungsbereichs nach erfolgtem Rückbau derzeit eine hohe Vielfalt an landschaftlichen Strukturen sowie eine ausgeprägte Eigenart und Schönheit. Das Landschaftsbild besitzt somit hier eine hohe Bedeutung.

Im Annex prägt hingegen noch eine großflächige gewerbliche Nutzung als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge auf einer vollversiegelten Fläche das Landschaftsbild. Dort besitzt das Landschaftsbild eine sehr geringe Bedeutung. Die Kleingartenanlage an der Nerzstraße schafft einen Übergangsbereich zur angrenzenden Hasenbuck-Siedlung.

Auswirkungen / Prognose
Das Landschaftsbild wird sich im Zuge der Entwicklung der Technischen Universität stark verändern. Bereits mit Beginn der bauvorbereitend erforderlichen Abgrabungen müssen auf den Bearbeitungsflächen landschaftsbildprägende Vegetationsbestände beseitigt werden.

Die ehemaligen Gewerbeflächen und anschließend entstandene Ruderalflächen sowie die alten Gehölzbestände und trockenheitsgeprägten Biotoptypen werden abgelöst von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche durch den 2015 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb sowie durch die Rahmenplanung mit integrierter Freiraumplanung der TU Nürnberg von 2022 eine qualitätsvolle Gestaltung gewährleisten soll. Durch die Schaffung eines Universitätsstandortes wird das Areal zumindest für eine Teilöffentlichkeit

(Studierende, Hochschulangehörige, Besucher und Besucherinnen) zugänglich und wahrnehmbar.

Die prägende Gehölzstruktur entlang der Münchener Straße, welche die zukünftige Technische Universität nach Osten abgrenzt, bleibt erhalten. Daneben können aufgrund der Belastung des Geländes mit Kampfmitteln jedoch nur in geringem Umfang prägende Gehölzbestände innerhalb des Gebietes erhalten werden. Ein Großteil des wertgebenden Gehölzbestandes muss aufgrund der vorhandenen Kampfmittelproblematik und der damit verbundenen Risiken für die menschliche Sicherheit gerodet werden; die offene, trockenheitsgeprägte Vegetationsstruktur wird beseitigt und das Landschaftsbild stark verändert.

Mit der Neugestaltung des Universitäts-Campus werden neue Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Freiraumplanung besitzt einen wesentlichen Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf des Geländes: die Institutsgebäude sind um eine Grüne Mitte angeordnet, die als markantes Element ein „Grünes Band“ aus dicht zu pflanzenden Bäumen aufweist. Zudem wird das gesamte Gelände durch zahlreiche Baum-Neupflanzungen und die Anlage von Fassaden- und Dachbegrünung durchgrünt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind mindestens ca. 800 Bäume zu pflanzen.

Im Annex finden mit der Nutzungsänderung keine nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbilds statt. Dort wird die Neugestaltung vielmehr zu einem Rückbau von Versiegelung und einer Durchgrünung führen. Der Bereich der Kleingartenanlage an der Nerzstraße bleibt unverändert.

Durch die geplante Nutzungsumwidmung wird das Areal grundlegend verändert und städtebaulich neugestaltet. Die aufgrund der Kampfmittelbelastung erforderliche Rodung wertgebender Gehölze und der Verlust von naturnahen Vegetationsbeständen führen zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Im Zuge der städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklung des Geländes wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet. Hierzu dient eine qualitätvolle Freiflächenplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sichern die Pflanzung von mindestens ca. 800 Bäumen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Auf Grund der langjährigen Nutzung als Bahn- und Gewerbestandort in der Vergangenheit weist der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 so gut wie keine Erholungsfunktion auf. Allein der im Westen des Geltungsbereichs bestehenden Kleingartenanlage kommt eine Bedeutung für das Schutzgut zu. Der Großteil der Geländeflächen war bzw. ist für die Öffentlichkeit unzugänglich und Erholungsinfrastruktur wie Sitzbänke, Spielflächen oder Rad- und Fußwegeverbindungen fehlen auch nach den bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 gibt es landschaftlich attraktive Teilbereiche. Diese sind für Erholungssuchende momentan jedoch nicht zugänglich. Auch fehlen geeignete Verbindungen in die benachbarten Naherholungs- und Freizeitgebiete wie den östlich des Gebiets liegenden Volkspark Dutzendteich.

Auswirkungen / Prognose

Während der bauvorbereitend erforderlichen Abgrabungen und der Baumaßnahmen der ersten Entwicklungsstufe bleibt das Gelände voraussichtlich eingezäunt; es findet somit zunächst noch keine Verbesserung hinsichtlich der Erholungseignung statt.

Die weitere Entwicklung des Geländes sieht die Errichtung eines Universitätsstandorts vor, wodurch das Areal öffentlich zugänglich gemacht wird. Die geplante Entwicklung im Gebiet umfasst die Schaffung einiger neuer Grün- und Freiflächen, einschließlich Sportanlagen, mit angestrebter hoher Aufenthaltsqualität. Durch die zur öffentlichen Nutzung vorgesehenen Rad- und Fußwegeverbindungen werden Verknüpfungen mit den umgebenden Naherholungsgebieten und Quartieren geschaffen.

Im Norden schließt das Universitätsgelände mit einer Promenade an den neuen Stadtteilpark („Lichtenreuther Park“) an, der im nördlich gelegenen Geltungsbereich des BP-Entwurfs Nr. 4652 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und von der Stadt Nürnberg errichtet werden wird. Es ist damit zu rechnen, dass die Studierenden zu einer deutlichen Belebung und Frequentierung des Parks beitragen werden. Auch der östlich angrenzende Volkspark Dutzendteich dürfte durch die Studierenden zusätzliche Besucherfrequenz erfahren.

Es sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten. Mit der Planung erfolgt im Universitätscampus die Neuanlage von erholungswirksamen Freianlagen, die voraussichtlich stark genutzt werden dürften. Für die umliegenden Freiflächen ist mit zunehmender Nutzungsfrequenz zu rechnen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation

Auf den Geltungsbereich wirken verschiedene Lärmquellen aus der Umgebung ein. Schallemissionen gehen von den angrenzenden Verkehrswegen und dabei insbesondere von der östlich des Gebiets verlaufenden Münchener Straße aus. Bei dieser handelt es sich um eine viel befahrene Hauptverkehrsstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 70 km/h. Weitere Lärmbelastungen gehen von der U-Bahn, die im Südwesten des Gebietes teilweise offen verläuft, sowie den gewerblichen Nutzungen der Umgebung aus. Zu Letztgenannten zählen u.a. der DB Railport und der Rangierbahnhof südlich oder das Gewerbegebiet „Gibitzenhof“ westlich des geplanten Universitätsstandorts. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier kein Lärm auf das Gebiet einwirkt. Wesentliche Lärmimmissionen im Bereich Freizeitlärm liegen temporär durch Großereignisse (bspw. Volksfeste, Norisringrennen der Deutschen Tourenwagen-Meisterschaft sowie das Musikfestival „Rock im Park“) im Volkspark Dutzendteich, östlich des Gebietes, vor.

Auswirkungen / Prognose

<u>Abgrabungen</u>

Zur Umsetzung und Realisierbarkeit der Abgrabung sind umfangreiche Bodeneingriffe mit zum Teil schweren Baumaschinen und Baufahrzeugen erforderlich, durch welche Lärmemissionen entstehen. Für diese Lärmemissionen während der Abgrabungstätigkeiten 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.

Weiterhin kann nach derzeitigen Abschätzungen ca. 20% des ausgebauten Materials nicht wieder eingebaut werden und muss durch LKW-Fahren abtransportiert werden. Es ist somit temporär mit Lärmbelastungen durch Baustellenverkehr zu rechnen. Auch hier müssen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Regelungen der AVV-Baulärm) eingehalten werden. Entsprechend ist auch hier der maximal zulässige Rahmen hinsichtlich Lärmes definiert. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine geordnete

Flächensanierung mit möglichst geringem Störungspotenzial zu erwarten. Deren Einhaltung 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 Osten über die Zu-/ Ausfahrt Flachweiher direkt zur Münchener Straße hin oder nach Süden über die Zu-/ Ausfahrt Baufeld Dr.-Luise-Herzberg-Straße zunächst zur Dr.-Luise-Herzberg-Straße und anschließend auf 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.

Nördlich des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656, im Geltungsbereich des benachbarten BP-Entwurfs Nr. 4652, finden ähnliche Abgrabungsmaßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit statt. Untersuchungen der Lärmemissionen haben hier ergeben, dass die Erhöhung der Emissionen durch das erhöhte Schwerlastverkehrsaufkommen zum Transport von Bodenmaterial als vernachlässigbar anzusehen ist. Da die Abgrabungsverfahren in Größe und Umfang vergleichbar sind, kann auch für die Abgrabungen im Untersuchungsgebiet von einer vernachlässigbaren Erhöhung der Lärmemissionen auf den umliegenden öffentlichen Straßen ausgegangen werden.

Insgesamt ist aus Lärmsicht eine geordnete Flächensanierung mit adäquatem Störungspotenzial der benachbarten Gebiete bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben realistisch und zu erwarten.

<u>Universitäre Nutzung</u>
Die vorliegende Planung im Geltungsbereich sieht neben dem Universitätsbetrieb hochschulaffine (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen, Studierendenwohnheime, eine KiTa und Freizeit-Sportanlagen vor. Der tatsächliche Schutzbedarf innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 kann zum Teil nicht abschließend bewertet werden, da die tatsächliche Nutzung bzw. die genaue Umsetzung noch nicht feststeht. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung von MÜLLER-BBM wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg der Schutzbedarf im Geltungsbereich hilfsweise einem Mischgebiet gleichgesetzt, da es in der TA Lärm keine Immissionsrichtwerte für Sondergebiete gibt. Ausnahmen davon bilden die SO-Gebiete 12.4-12.6 im südwestlichen Annex, für die aufgrund der direkt südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbeflächen der Schutzanspruch entsprechend eines Gewerbegebietes, sowie der Bereich der KiTa, für den in der Tagzeit der Schutzbedarf für Allgemeine Wohngebiete, herangezogen wird.

<u>Verkehrslärm</u>
Die UTN soll an die östlich verlaufende Münchener Straße über den Knotenpunkt Flachweiher sowie die im Süden des Gebiets verlaufende Dr.-Luise-Herzberg-Straße angebunden werden. Auf der Münchener Straße ist im Zuge der geplanten Entwicklungen auf dem ehemaligen Südbahnhof die Rücknahme der derzeitigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf die innerstädtische Regelgeschwindigkeit (50 km/h), u.a. auf dem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4656 relevanten Teilabschnitt, vorgesehen.

Der geplante Universitätscampus soll autoarm sein und wird sehr gut über den öffentlichen Nahverkehr erschlossen werden. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 befindet sich ein großer Teilabschnitt der Verlängerung der heutigen Straßenbahnlinie 7, welche in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geplant wird. Die neue Straßenbahntrasse soll am

westlichen Rand des Gebiets entlang der Brunecker Straße von Norden nach Süden verlaufen, dieses queren und dann südlich der Dr.-Luise-Herzberg-Straße nach Osten führen.

Insgesamt ist im Gebiet eine erhöhte Verkehrslärmbelastung im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Straßenbahnlinie 7 sowie der Universitätsnutzung zu erwarten. Mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für gemischte bzw. Wohnbauflächen ist tagsüber nur partiell zu rechnen, insbesondere an der Münchener Straße im Osten sowie an den Haltepunkten und im Kurvenbereich der geplanten Straßenbahntrasse. Innerhalb der Baugrenzen im Stammareal ist eine Überschreitung des Orientierungswerts nur in den Gebieten SO 2 und SO 8-11 zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete wird um bis zu 2 dB überschritten. Innerhalb der Baugrenzen des Annex wird der Orientierungswert geringfügig (um bis zu 1 dB) überschritten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten. In den Gebieten SO 12.4-12.6 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete durchwegs eingehalten.

Während der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete bei Einwirkung aller Verkehrsemittenten hingegen im gesamten Geltungsbereich überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird beinahe durchwegs überschritten und nur im nördlichen, mittleren Bereich eingehalten. Die höchsten Pegelwerte liegen im Süden des Areals vor. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete wird im südwestlichen Bereich des Annex (Gebiete SO 12.4-12.6) eingehalten.

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zu einer Zunahme des Verkehrslärms in der Umgebung führt. Diese Auswirkung wurde im schallschutztechnischen Gutachten zum Verkehrslärm von MÜLLER-BBM untersucht. Die Zunahme der Immissionen liegt mit 0,1 dB weit unter 3 dB, die Immissionswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Damit ist die Auswirkung des Planvorhabens aus geräuschimmissionsschutzfachlicher Sicht als tolerabel zu bewerten.

<u>Gewerbelärm (Anlagengeräusche)</u>
Auf den Geltungsbereich wirken Anlagengeräusche ein, insbesondere durch den südlich angrenzenden Rangierbahnhof bzw. durch weitere, dem Bahnbetrieb dienliche Nutzungen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 selbst besteht aktuell noch ein lärmrelevanter großer Automobillogistiker, dessen Betriebsgelände mit überplant wird. Nach Beendigung dieser Nutzung wird tagsüber der schalltechnische Orientierungs- bzw. der gleich hohe Immissionsrichtwert für Mischgebiete im Stammareal sowie im Annex (Gebiete SO 12.1-12.3 und SO 12.7) eingehalten, in den SO-Gebieten 12.4-12.6 wird der Orientierungswert bzw. der gleich hohe Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete ebenfalls eingehalten. In der Nachtzeit wird im Stammareal der Orientierungswert bzw. der gleich hohe Immissionsrichtwert für Mischgebiete im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten, dies gilt großteils auch für die SO-Gebiete 12.1-12.3 und 12.7 im Annex (mit Ausnahme der nach Südwesten gerichteten Fassaden, dort Überschreitungen bis zu 3 dB). In den Gebieten SO 12.4-12.6 werden die entsprechenden Werte für Gewerbegebiete zum Großteil eingehalten (Überschreitung von 1 dB nur an der Südwestecke des SO-Gebiets 12.6).

<u>Sport- und Freizeitgeräusche</u>
Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 sind Sportanlagen im Bereich der zentralen Grünfläche („Universitätswiese 2“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für diese steht noch aus. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für sowohl Mischgebiete als auch Allgemeines Wohnen weitestgehend eingehalten. Nur innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und nachts wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete an den geräuschzugewandten Fassaden unter Betrachtung der worst-case-Situation überschritten.

Im Vergleich zur Ausgangslage erhöht sich im Geltungsbereich mit der Nutzungsänderung der Schutzbedarf hinsichtlich der Lärmbelastung. Die höchste Geräuschbelastung geht von den südlich des Geltungsbereichs gelegenen DB-Betrieben aus. Zu erwartende Lärmkonflikte können laut den schalltechnischen Untersuchungen von MÜLLER-BBM unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung gelöst werden.

Zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmbelastungen aus o.g. Quellen werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Anordnung von Nutzungen bzgl. des Gewerbelärms im Geltungsbereich des BP Nr. 4656: Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedarf in der Nachtzeit (d.h. z.B. Studentenwohnen, Beherbergungsbetriebe etc.) in Bereichen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts;
- Anordnung von Nutzungen: Die Anordnung von lärmsensiblen Nutzungen wie Wohngebäude, KiTa, Schul- und Universitätsgebäude an lärmabgewandten Fassaden;
- Grundrissgestaltung: Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Verkehrslärm abgewandten Fassaden;
- Teilverglaste Vorbauten: Für die Belüftung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die vorherigen Maßnahmen ausreichend geschützt werden können;
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung;
- Schutz der Außenwohnbereiche: Anordnung im Schallschatten der Lärmquellen bzw. Abschirmen;
- Schalldämmung von Außenbauteilen.

Von neuen Anlagen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ist zukünftig mit erhöhten Lärmemissionen auszugehen, die vom Geltungsbereich in die benachbarten Bereiche wirken. In der schalltechnischen Untersuchung zum Anlagen- und Sportlärm (MÜLLER-BBM) wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 46591 für die Anlagengeräusche vorgeschlagen, mit welcher in den Tages- und Nachtzeiten die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Im Verfahren zur Ermittlung der Schallemissionskontingente müssen Gesamtimmissionswerte, also Werte, welche der Beurteilungspegel aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen einhalten muss, festgelegt werden. Diese ergeben sich aus dem jeweiligen am Immissionsort vorherrschenden Schutzanspruch. Im vorliegenden Fall befinden sich die für die Planung maßgeblichen Immissionsorte unter anderem im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP Nr. 4635 (Modul I des Gesamtgebietes Brunecker Straße). In diesem Verfahren wurde festgestellt, dass zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich (festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet) aufgrund von noch zeitweise bestehendem störendem Gewerbe eine lärmfachliche Gemengelage besteht und eine Abwägung bis hin zu den Orientierungswerten für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) erforderlich ist. Nach Beendigung der Nutzung der relevanten Gewerbebetriebe besteht die Gemengelage-Situation in dieser Art nicht mehr, so dass die zukünftigen Nutzungen, welche dann in direkter Nähe zu den Wohnbauflächen vorgesehen werden, die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) einhalten müssen (vgl. Umweltbericht zum BP Nr. 4635).

Wie in der Begründung zum BP Nr. 4656 (Kap. I.4.7.2.b) dargelegt, wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung für die vorliegende Planung im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 festgestellt, dass die Vorbelastung der nördlich an den Annex angrenzenden Immissionsorte (IO 1 bis IO 7), insbesondere aufgrund von Anlagen der Bahn (DB-Railport, DB-Fahrzeuginstandhaltung GmbH etc.) teilweise bereits die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit ausschöpft. Die Entwicklung der vorgesehenen universitären Nutzung innerhalb des Annexes wäre somit nur eingeschränkt und mit verhältnismäßig hohem Aufwand hinsichtlich Schallschutz möglich. Im schalltechnischen Gutachten wurden daraufhin verschiedene Varianten zur Verteilung der „Abwägungsleistung“

durch Variation des Gesamtimmissionswertes berechnet. Dabei stellt sich ein Wert von 43 dB(A) zur Nachtzeit an den entsprechenden Immissionsorten als sachgerecht und erforderlich dar, um die verschiedenen Nutzungen dauerhaft nebeneinander zu ermöglichen, ohne eine Partei unverhältnismäßig zu belasten. Auf dieser Grundlage wurden schließlich Emissionskontingente bestimmt und im Planteil festgesetzt. Außerdem wurden Zusatzkontingente nach Richtungssektoren ermittelt und in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt. Um die Möglichkeiten der Schallemissionen und damit den Umfang der möglichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs weiter zu erhöhen, ist zudem angedacht, ein sogenanntes Lärmmanagement zu etablieren.

In der Planung sollten laute Schallquellen abgewandt von maßgeblichen Immissionsorten angeordnet werden und durch organisatorische Maßnahmen können Schallemissionen in der kritischen Nachtzeit reduziert bzw. vermieden werden. Eine Sportanlage im Areal mit ausschließlicher Nutzung in der Tagzeit außerhalb der morgendlichen Ruhezeit ist ohne weiterführende Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich. Eine konkrete Planung liegt jedoch noch nicht vor.

An der Straßenbahnneubaustrecke sind Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des gesonderten Planfeststellungsverfahrens verbindlich zu regeln.

Durch die geplante Nutzungsänderung sind bei Durchführung der Planung partiell erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen derart zu reduzieren, dass die Lärmwerte für gesundes Arbeiten und Wohnen im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Zudem sind die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft durch die Kontingentierung von Lärmemissionen aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 4656 einzuhalten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Ebenso wenig befindet sich der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 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 Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Luftbilder zeigen im Untersuchungsbereich zahlreiche Bombentrichter. Weiterhin wurden im Zuge der Altlastensanierung bzw. der Baufeldfreimachung/-vorbereitung in anderen Bereichen des ehemaligen Südbahnhofs bereits Bombenblindgänger gefunden. Folglich ist innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Vorkommen von Bomben aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Infolgedessen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. -beseitigung vor Eingriffen in den Untergrund sowie eine fachgutachterliche Begleitung bei der Umsetzung erforderlich.

Als Teil der sogenannten Energiezentrale (SO 8) entstehen auf dem Gelände der UTN zwei saisonale Wärmespeicher. Bei diesen handelt es sich um Wassertanks, die jeweils 25.000 m^3 Wasser speichern. Diese werden so geplant, dass im Störfall schwere Unfälle vermieden werden.

Bezüglich der Störfallvorsorge sowie der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4656 keine Betroffenheit vor.

2.7 Luft

Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Luftreinhaltung verbunden sind. Höhere Belastungen im Gebiet sind durch die stark befahrene Münchener Straße im Osten sowie durch den südlich liegenden Rangierbahnhof zu erwarten.

Für den Geltungsbereich des BP Nr. 4656 ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen zu rechnen, da Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) in Nürnberg nach Angaben des städtischen Eigenbetriebs Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg 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. Auch die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegt unter Berücksichtigung der Daten der Messstellen ebenfalls unter dem Grenzwert.

Die letzten Modellierungen für Luftschadstoffe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 (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 offene Bebauung und Abstandsflächen sind aber auch hier keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu prognostizieren.

Auswirkungen / Prognose

<u>Abgrabungen</u>

Im Zuge der umfangreichen Abgrabungsarbeiten 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. Darüber hinaus kann es lokal und temporär zu kleinräumigen Belastungen der Luft mit Verkehrsabgasen durch Baufahrzeuge kommen. Von einer dauerhaften oder weitreichenden Luftbelastung durch die Abgrabung ist nicht auszugehen.

<u>Universitäre Nutzung</u>

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Nutzungen geplant, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind. Maßgeblichster Aspekt zur Luftreinhaltung sind im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 zukünftig die Steigerung des motorisierten Individualverkehrs durch die geplanten Nutzungen. Mit der geplanten Nutzungsumwidmung wird sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich erhöhen. Ziel ist dennoch, den Kfz-Verkehr möglichst gering zu halten. Die Rahmenplanung als Grundlage für die diesbezüglichen Regelungen in der BP-Satzung (insb. zur Begrenzung der Stellplatzanzahl sowie zur Situierung der Parkhäuser am Rand des Plangebiets) sieht

einen autoarmen Campus vor, stattdessen sollen der ÖPNV ausgebaut, der Fuß- und Radverkehr gefördert sowie Sharing-Angebote geschaffen werden.

Im Vergleich zu den (früheren) gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit der geplanten Nutzungsänderung hinsichtlich der Luftreinhaltung verträglichere Nutzungen entstehen werden. Die geplanten Grün- und Freiflächen mit einer großen Anzahl an Baumpflanzungen sowie die vorgesehenen begrünten Flachdächer und die Fassadenbegrünung tragen zu einer Verbesserung der Lufthygiene bei.

Von einer erheblichen Luftbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4656 oder durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht auszugehen. Durch die (Durchführung der) Planung sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festzustellen.

2.8 Klima

Ausgangssituation
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 rund 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockenen Gebieten Bayerns. Die Folgen des Klimawandels zeigen sich u.a. in der gestiegenen Zahl der Sommertage (Tage mit einer Höchsttemperatur von ≥ 25°C). Für Nürnberg zeigt die Auswertung von Klimadaten zudem einen Anstieg der Jahresmitteltemperatur und eine Zunahme sommerlicher Trocken- und Hitzeperioden sowie von Starkregenereignissen.

Neben dem öffentlich verfügbaren Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg von 2014 wurde zur Untersuchung der klimaökologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 (Ist-Situation) sowie der möglichen Auswirkungen des Vorhabens durch das Büro GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (GEO-NET) im Auftrag des Staatlichen Bauamts Erlangen-Nürnberg ein „Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth“ erstellt (Stand November 2023). Um auch mögliche Summationswirkungen der Entwicklungen auf dem Gelände der UTN und dem nördlich angrenzenden Gebiet „Modul II“ zu untersuchen, wurde im Auftrag des Umweltamts der Stadt Nürnberg vom Büro GEO-NET das „Klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 und Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth“ erstellt (GEO-NET; Stand November 2023).

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen gemäß der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (Stand: Mai 2014) größtenteils eine bioklimatisch „weniger günstige“ Situation auf. Die Kleingartenanlage im Westen des Annexes stellt ebenso wie eine Offenfläche im Nordwesten des Stammareals einen klimatischen Ausgleichsraum dar. Diese beiden Flächen sind von einer „sehr hohen bioklimatischen Bedeutung“ (vgl. Abb. 5, S. 36). Die Kleingartenanlage wird im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept der Stadt Nürnberg als potenzielle Klimaoase in einem ansonsten stark verdichteten Gebiet aufgeführt.

Laut der beiden Gutachten von GEO-NET zum Geltungsbereich des BP Nr. 4656 weist dieser in der Ist-Situation nachts eine günstige bioklimatische Situation auf und liegt tagsüber im Bereich einer mäßigen Wärmebelastung. Die derzeitigen offenen Brachflächen, die den Großteil der Fläche ausmachen, kühlen nachts gut aus und weisen eine mittlere nächtliche Temperatur von 15,6°C auf. Hohe Nachttemperaturen um die 19°C herrschen allein auf den gewerblich genutzten, vollversiegelten Flächen des Annex. Tagsüber heizen sich insbesondere die versiegelten Flächen im Geltungsbereich auf, aber auch die nur mit niedriger Vegetation bestandenen Freiflächen. Starke Wärmebelastungen von über 35°C

werden im derzeitigen Zustand des Geltungsbereichs auf einem Großteil der Flächen erreicht, wobei die höchsten Temperaturen im Annex sowie auf den Offenflächen im Süden erreicht werden. Die niedrigste Wärmebelastung liegt in den Schattenbereichen der vorhandenen Wald- und Gehölzflächen vor (< 27°C). Insgesamt liegt auf den Flächen eine mäßige Wärmebelastung vor, welche auf die kühlende Wirkung der höheren Bestandsvegetation zurückzuführen ist.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4656 weist laut Stadtklimagutachten Nürnberg von 2014 größtenteils einen geringen oder mäßigen Kaltluftvolumenstrom auf. Im Zentrum des Geltungsbereiches sind kaum Strömungen vorhanden, ein mäßiger Zustrom von Kaltluft erfolgt im nördlichen Geltungsbereich von Osten und der Annex im Westen wird vor allem von Kaltluft aus dem Süden erreicht. Die klimaökologischen Gutachten aus dem Jahr 2023 kommen zu demselben Ergebnis: Die Kaltluftvolumenströme sind auf den Flächen des Geltungsbereiches nur schwach und in verschiedene Richtungen ausgeprägt.

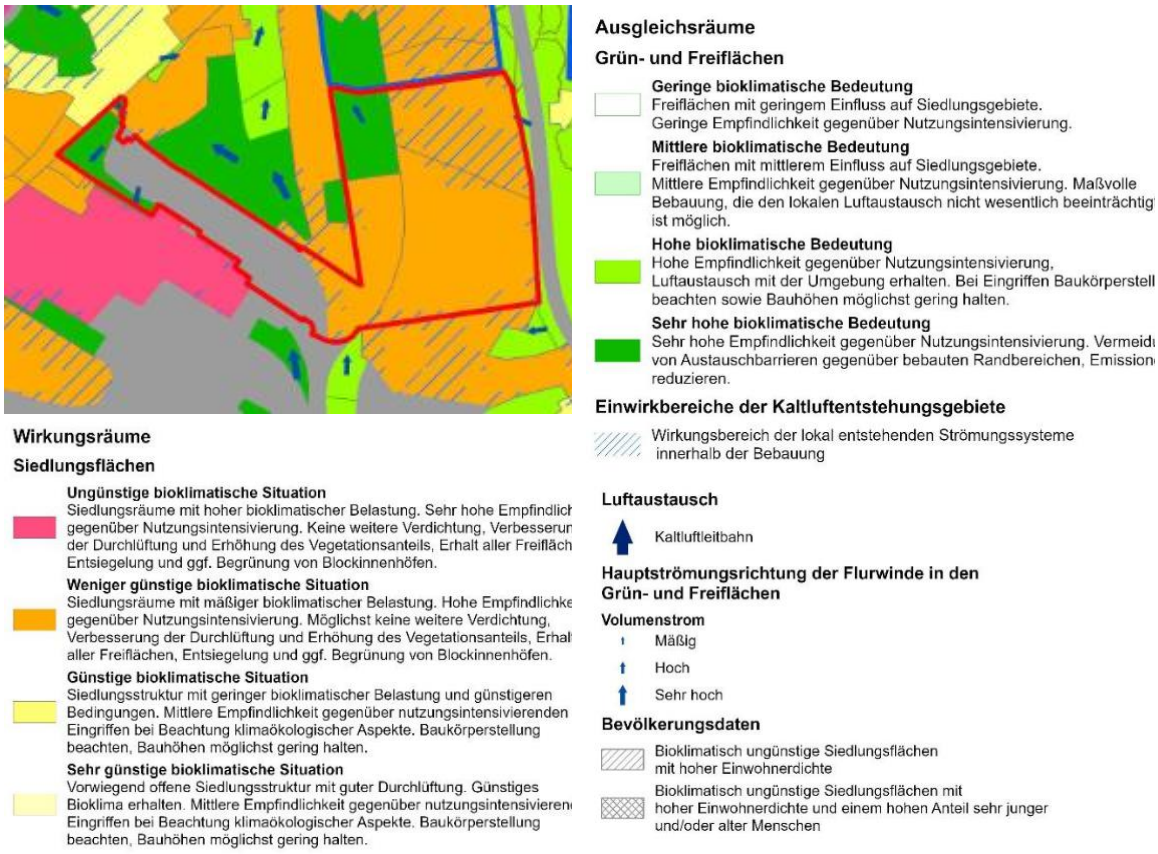


Abb. 5: Ausschnitt der Planungshinweiskarte für den Geltungsbereich des BP 4656 (in rot)
(Quelle: GEO-NET, Stadtklimagutachten Nürnberg 2014).

Auswirkungen / Prognose

Durch die Entwicklung der Technischen Universität Nürnberg wird sich die klimatische Situation im Geltungsbereich verändern. Die klimaökologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4656 und das klimaökologische Summationsgutachten zu den BP Nr. 4656 und BP Nr. 4652 (GEO-NET, jeweils November 2023) beschreiben die klimaökologischen Veränderungen in Bezug auf die bestehenden Brachflächen, nicht im Vergleich zu dem Zustand des Geltungsbereichs vor den bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen.

Aufgrund der Erhöhung des Bauvolumens und der (erneuten) Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Erhöhung der Temperaturen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656. Die planungsbedingten Temperaturveränderungen beschränken sich dabei weitestgehend auf die Geltungsbereiche der beiden untersuchten Bebauungspläne und reichen bis maximal 20 m in die Umgebung hinaus. Tagsüber ist mit vielen kleinräumigen Temperaturveränderungen durch die geplante Bebauung der Universität zu rechnen. Vor allem die Schattenwirkung der geplanten Bäume und der neu errichteten Gebäude macht sich durch lokale Temperaturverringerungen bemerkbar. Mit hohen Wärmebelastungen ist dagegen in stark versiegelten Bereichen zu rechnen, solange keine schattenspendenden Strukturen vorhanden sind. Insgesamt bildet sich im neuen Quartier ein noch günstiges Bioklima aus, das vor allem von den geplanten Grünflächen innerhalb der Bebauung, den begrünten Dachflächen (in Bezug auf den Aufenthaltsbereich des Menschen aufgrund der Gebäudehöhen allerdings eingeschränkt) sowie den vorgesehenen Baumpflanzungen profitiert.

Das nächtliche Strömungsgeschehen verändert sich durch die künftige Bebauung prozentual betrachtet weitreichend. Allerdings weist der Kaltluftvolumenstrom sowohl im Ist- als auch im Plan-Zustand in absoluten Zahlen eher geringe Werte auf. Bei geringen Werten führen bereits kleine Änderungen des in absoluten Zahlen gemessenen nächtlichen Kaltvolumenstroms zu prozentual hohen Veränderungen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 wird die Bebauung kleinräumig zu einem erhöhten Einströmen kühlerer Luft aus Osten und Süden sowie aus dem nördlich geplanten Park führen. Im Westen des Stammareals und im Annex kommt es hingegen zu einer Abnahme des Kaltluftvolumenstroms.

Die Veränderungen sind dabei weitgehend auf die Geltungsbereiche der BP Nr. 4656 und Nr. 4652 beschränkt. Das westlich angrenzende Modul I (BP Nr. 4635) sowie der südlich angrenzende Rangierbahnhof sind durch die Neubebauung von einer kleinräumigen Abnahme des Kaltluftvolumenstroms betroffen. Insgesamt haben die Veränderungen des Kaltluftvolumenstroms dabei nur einen sehr geringen Einfluss auf die bioklimatische Situation im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 und die daran angrenzenden Gebiete.

Um mit den zu erwartenden klimatischen Veränderungen umgehen zu können und eine bioklimatische Verbesserung für den Geltungsbereich zu erreichen, werden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen zu Grünflächen, zur Pflanzung von Bäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Weitere in den klimaökologischen Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen (zur Prüfung auf Objekt-/Realisierungsebene) sind vorgeschlagen; darunter die Beschattung von Süd-West-Fassaden mit Bäumen oder technische Lösungen (z.B. Markisen), um zu starkes Aufheizen der Gebäudehülle bzw. des Gebäudeinnern zu verhindern. Auch der Einsatz heller Farben an Fassaden, von Dach- und Fassadenbegrünung sowie heller als auch versickerungsfähiger Bodenbeläge trägt zur Reduktion der Wärmespeicherung bei und mildert Starkniederschläge ab. Wo möglich, sollte zudem die Öffnung der Bebauung am östlichen Rand zu den größeren Grünbereichen entlang der Münchener Straße erfolgen, um ein besseres Einströmen der Kaltluft zu erwirken (Prüfung auf Objekt-/Realisierungsebene). Als weitere Planungshinweise werden genannt:

- Mikroklimatisch vielfältige Ausgestaltung von Freiflächen (z.B. Parkfläche/“Universitätswiese“) mit ausreichend Wiesenflächen, Bäumen und Baumgruppen, Wasserspielplätzen etc.
- Beschattung der Südwestfassaden vorzugsweise mit Bäumen, alternativ mit technischen Lösungen (z.B. Markisen), um ein zu starkes Aufheizen der Gebäudehüllen bzw. des Gebäudeinneren zu verhindern;
- Wo möglich: Öffnung der östlichen Bebauung zu größeren Kaltluftliefergebieten;
- Wo möglich: Beschattung der Wege, Spiel- und Aufenthaltsflächen und Parkplatzflächen sowie Verringerung der Versiegelung
- Wo möglich: Einsatz heller Farben und Oberflächenbeläge.

Durch die Realisierung der geplanten universitären Nutzung ist zudem in Bezug auf die Energieversorgung für die Gebäudenutzung (Wärme, Klimatisierung, Strom) als auch durch die zu erwartende Verkehrsbelastung von einer Erhöhung der Treibhausgas- (THG)

Emissionen und folglich der THG-Belastung des Globalklimas auszugehen. Der Campus der UTN ist autoarm geplant, während gleichzeitig eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie an das Fuß- und Radwegenetz gegeben sein soll. Dadurch werden die klimaschädlichen Folgen durch den erwarteten Verkehrsanstieg abgemildert. Zudem wird besonderer Wert auf eine energieeffiziente Gebäudeplanung gelegt, mit dem Ziel einer möglichst CO_2-neutralen Energieversorgung. Dabei soll die Energieversorgung wirtschaftlich, möglichst fossilfrei und klimaneutral erfolgen. Es wird eine maximale Nutzung von regenerativer Energie angestrebt, dabei sollen lokale Potenziale größtmöglich genutzt werden.

Das Energieversorgungskonzept für die UTN (STAATLICHES BAUAMT ERLANGEN-NÜRNBERG, Februar 2024) betrachtet verschiedene Varianten der Energieversorgung und legt eine Vorzugsvariante fest. Dabei muss unterschieden werden zwischen dem Hauptcampus und dem Annex. Für den Annex kann aufgrund noch nicht vorhandener Informationen zur konkreten Nutzung aktuell kein Konzept erstellt werden. Es gelten hier allerdings die gleichen Rahmenbedingungen (wirtschaftlich, möglichst fossilfrei und klimaneutral) wie für den Hauptcampus. Der Vergleich verschiedener Energieversorgungsvarianten zeigt, dass die Variante einer zentralen Wärmepumpe mit saisonalem Speicher die beste Lösung für den Hauptcampus ist. Hierbei wird Abwärme aus der Kälteerzeugung genutzt, um den Heizbedarf zu decken. Ein saisonaler Wärmespeicher deckt einen großen Teil des Heizbedarfs. Es ist ein campusweites Wärme-/Kälteverteilnetz vorgesehen. Strom aus Photovoltaikanlagen wird zur Wärme- und Kälteerzeugung genutzt, dabei liegt der Autarkiegrad bei fast 50 %. Gegebenenfalls kann das Areal an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Vorteile dieses Konzeptes sind die Bündelung der Anlagentechnik an einem zentralen Ort am Campus, die sehr gute Erweiterbarkeit und damit zukünftiges Optimierungspotenzial (z.B. Nutzung von Wasserstoff), die Vermeidung von lokalen Emissionen, eine optimale Ausnutzung des Photovoltaikstroms sowie die Nutzung der Abwärme. Nachteile sind aufgrund der Bündelung der Anlagentechnik die Notwendigkeit eines großen Bauwerks, Wärmeverluste des Wärmespeichers, die sich nicht vermeiden lassen sowie Baugrundrisiko. Zusätzlich notwendiger Strom (vor allem nachts) wird zu 100 % aus regenerativen Quellen bezogen.

Vor dem Hintergrund der auf Bebauungsplanebene möglichen Maßnahmen zur Erreichung einer hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung optimierten Planung und in Anbetracht der Durchgrünung des Gebiets werden die Auswirkungen der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

2.9 Abfall

Im Geltungsbereich sind aufgrund der früheren Nutzungen (Gewerbe, Bahn) erhebliche abfallrelevante Auffüllungen im Boden vorhanden. Die geplante Bebauung geht in weiten Teilen – mit Ausnahme definierter, zum Erhalt vorgesehener Bereiche – mit einer Baufeldfreimachung und Entfernung abfallrelevanter Auffüllungen einher. Diese Auffüllungen werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben behandelt und entsorgt. Mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abgestimmte Planungsvorgaben zum Bodenmanagement liegen hierfür vor.

Abfälle entstehen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 zukünftig betriebsbedingt durch universitäre und mögliche gewerbliche Nutzungen sowie in geringem Umfang als Hausmüll durch Einwohnende. Ob durch den Betrieb von Laboren o.a. Einrichtungen ggf. gefährliche Abfälle (Sondermüll) entstehen könnten, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Belang Abfall zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation / Bestand
Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und auch Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt. Östlich des Gebiets befindet sich das Flächen-Denkmal Volkspark Dutzendteich mit dem Reichsparteitagsgelände, der Kongresshalle und das Zeppelinfeld. Nördlich des Gebiets liegen die Baudenkmäler der beiden ehemaligen SS-Kasernen, welche heute vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge und als Haus für Gegenwartskultur genutzt werden. Südlich des Gebiets befindet sich die Arbeitersiedlung Rangierbahnhof, welche unter Ensembleschutz steht.

Sachgüter sind auf den weitgehend freigeräumten Flächen derzeit kaum vorhanden. Im Süden des Geländes werden bzw. wurden aktuell die ersten Universitätsgebäude („Cube One“, Modulgebäude THN) zugunsten der geplanten universitären Nutzung errichtet. Im Bereich des Annexes sind als Sachgüter die U-Bahnlinie 1, die vollversiegelte Fläche, die derzeit gewerblich genutzt wird, und die Kleingartenanlage zu nennen.

Auswirkungen / Prognose
Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden sind. Archäologische Funde können generell nicht ausgeschlossen werden und wären entsprechend der gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen zu behandeln.

Die in Bau befindlichen Gebäude werden im Bebauungsplan durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen gesichert. Auf der vollversiegelten Fläche des Annexes wird im Zuge der geplanten Entwicklung die gewerbliche Nutzung aufgegeben; die Fläche wird entsiegelt und einer neuen Bebauung zugeführt. Die U-Bahnlinie 1 und die Kleingartenanlage werden unverändert beibehalten.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige 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.

Derzeit wird der westliche Teil des Geltungsbereichs, der sog. Annex, gewerblich genutzt, während die restlichen Flächen fast vollständig rückgebaut wurden. Die so entstandenen Offenflächen liegen zum Teil brach, andere Flächen wurden angesät und werden gepflegt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gewerbenutzung wahrscheinlich bestehen bleiben und potenziell erweitert. Auf Grundlage des wirksamen FNP wäre die Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen und eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen möglich. Die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen wäre aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Gebietes (Innenbereich nach § 34 BauGB) als sehr wahrscheinlich einzuschätzen. Die im Zusammenhang mit der geplanten UTN konzipierte Pflege der nach dem Rückbau entstandenen Offenlandflächen würde eingestellt werden.

Folglich wäre für die Vegetationsflächen, so sie nicht zu Gewerbeflächen entwickelt würden, langfristig eine Gehölzsukzession zu erwarten. Die etablierten Gehölzstrukturen würden bei Nichtdurchführung der Planung in etwa dem Ausgangszustand entsprechend erhalten bleiben, während sich die Brach- und Offenflächen sowie die jungen Pionierbestände und Vorwälder langfristig ebenfalls zu geschlossenen Gehölzbeständen entwickeln würden. Die wertvollen, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten, Sandmagerrasen gingen aufgrund fehlender Pflege langfristig verloren, sofern nicht entsprechende Pflegemaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Bestände durchgeführt würden: Bei über der Hälfte dieser geschützten Flächen handelt es sich um Bestände mit Silbergras, die im Zuge der Rückbauarbeiten entstanden sind und auf Bodenstörungen angewiesen sind, während gleichzeitig einige Sandmagerrasen bereits heute Verbuschung aufweisen. Durch die ohne dauerhafte Pflege zu erwartende Gehölzsukzession würde der Lebensraum für Zauneidechse und Heuschrecken auf lange Sicht ebenfalls verloren gehen. Beendet würde bei Nichtdurchführung der Planung der Prozess der begonnenen Beseitigung von Altlasten bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen (wobei einzelne Sanierungsmaßnahmen auch weiterhin stattfinden würden) und insgesamt die geordnete städtebauliche Neuordnung des Geländes.

Langfristig positive Auswirkungen auf Schutzgüter durch Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Lärm würde mit Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung bzw. einer weiteren Verbrachung kein Bedarf für Schallschutz entstehen, dafür wäre aber mit einer Zunahme an Anlagengeräuschen im Gebiet und damit auch mit Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche zu rechnen. Wie oben beschrieben, wäre die Nichtdurchführung der Planung auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere kurzfristig vorteilhaft und es käme nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Wie oben beschrieben, würden sich langfristig jedoch insbesondere die Lebensräume für die vorkommenden, besonders seltenen und wertvollen Arten des Offenlandes verkleinern und schließlich vollständig verloren gehen. Gegenüber der angestrebten Nutzungsänderung stellt sich die Nullvariante für die Schutzgüter folglich nicht als uneingeschränkt positiv dar.

Die bei Nichtdurchführung der universitären Umnutzung zu erwartende Ansiedelung von Gewerbe würde sich auch negativ auf die Schutzgüter Luft und Landschaftsbild auswirken. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen würden unter Umständen nicht erhalten werden und das Landschaftsbild nicht einheitlich weiterentwickelt werden. Stattdessen würde es durch gewerbliche Nutzungen wie Hallen, Verkehrswege und Lagerflächen zusätzlich beeinträchtigt. Dementsprechend wäre auch mit einer Zunahme der Luftbelastung zu rechnen.

Negativ zu bewerten ist die Nullvariante auch für die Schutzgüter Boden und Wasser. Wie oben beschrieben, würde die Sanierung von Bodenverunreinigungen nicht abgeschlossen werden und Bodenverunreinigungen, die ggf. auch das Grundwasser verunreinigen, verbleiben bzw. bei Ansiedlung von Gewerbe nur partiell auf den entwickelten Flächen erfolgen. Mit der Nullvariante würde das Gelände außerdem nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und stattdessen eher eine Barrierewirkung zwischen Wohngebieten im Westen und dem Naherholungsgebiet Dutzendteich bilden. Sie ist für das Schutzgut Mensch / Erholung als negativ zu bewerten.

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 in diesen nicht deckungsgleich. In der Umweltprüfung als Trägerverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes ermittelt und das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt. Aus den verschiedenen Instrumenten können sich dabei unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tab. 3: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[2] 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[3]		
Eingriffsregelung (siehe Kap. 4.1)	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[4] (siehe Kap. 4.2)	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[5]-/FCS[6]-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 (siehe Kap. 5)	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.
BayWaldG (siehe Kap. 4.3)	Erhalt bzw. Rodung von Wald	Maßnahmen zum Waldausgleich

[2] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[3] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[4] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[5] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[6] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler) oder Wasserschutzgebiete vor. Im Gebiet vorhanden sind sowohl gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope als auch Biotope der Stadtbiotopkartierung(s. Kap. 1.3 und 2.4).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mit Altlasten und Kampfmitteln belastete Konversionsfläche (s. 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 enthaltene Abbildung 2 zeigt anhand eines historischen Luftbilds den Zustand der Fläche im Jahr 2005. Die Abbildung 4, enthalten in Kap. 2.2 Boden, stellt eine Auswertung zum damaligen Versiegelungsgrad dar: die rosa Flächen markieren damals bestehende Gebäude und vollversiegelte Freiflächen. Sie umfassten ca. 21,3 ha und damit mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs. In diese Auswertung nicht mit einbezogen sind z.B. die Gleisanlagen, die insbesondere südlich, nördlich und östlich der ehemaligen Umladehalle sowie entlang eines von Süden nach Norden verlaufenden Gleisstrangs große Flächen einnahmen. Ebenfalls nicht einbezogen ist der Gleiskörper der U-Bahnlinie. Werden diese in die Versiegelung miteingerechnet, waren rund drei Viertel des Geltungsbereichs zum damaligen Zeitpunkt versiegelt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg waren die Flächen des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 bis zur FNP-Änderung Nr. 8c als Gewerbeflächen und Bahnflächen dargestellt. Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung 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 2019/2020 statt. Parallel zu den Rückbaumaßnahmen wurden bereits erste Bauvorhaben im Geltungsbereich genehmigt bzw. befinden sich im Genehmigungsprozess. So wurde 2020 mit dem Bau der Dr.-Luise-Herzberg-Straße im Süden zur Erschließung begonnen und 2022 mit dem Bau des „Cube One“ als erstem Universitätsgebäude begonnen.

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. 4656 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 Bau der Erschließungsstraße und durch erste Bebauungen („Cube One“).

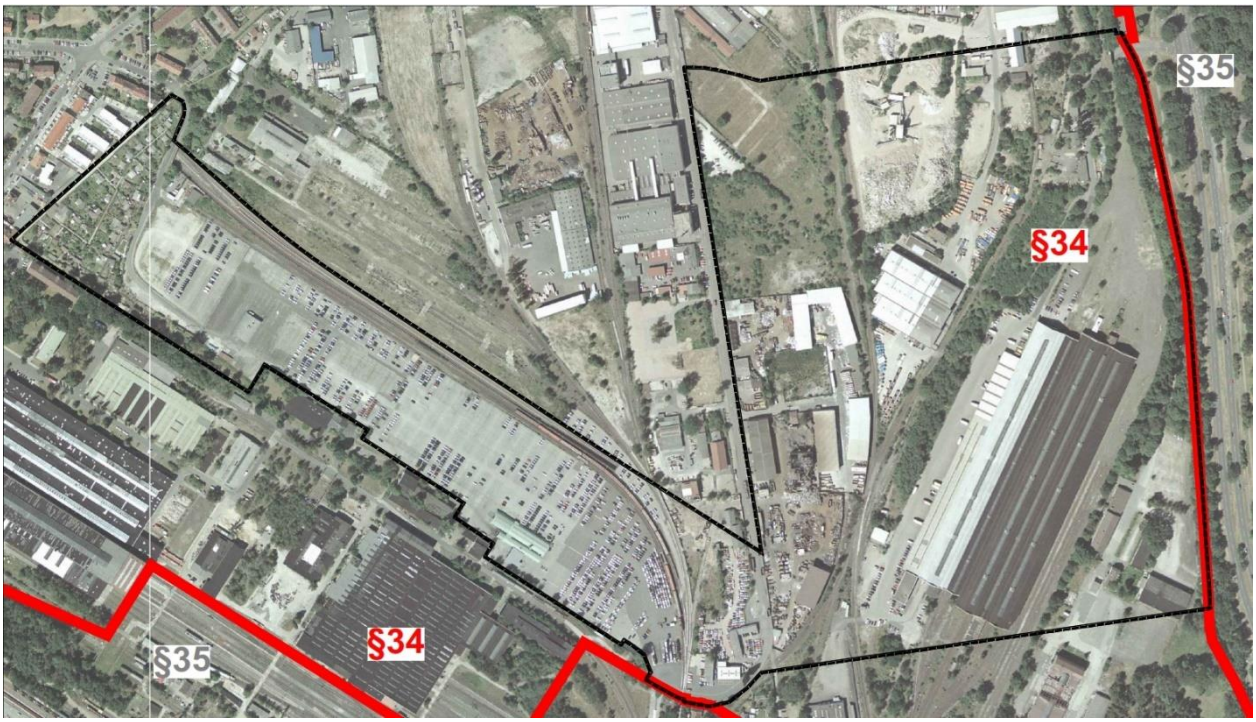


Abb. 6: Lage des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 im planungsrechtlichen Innenbereich
nach § 34 BauGB (Stadtplanungsamt Nürnberg)

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 abgebildete damalige Nutzung entspricht dem. Folglich war zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits ein Eingriff zulässig. 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. Für die geplante Technische Universität Nürnberg wird in den im B-Plan Nr. 4656 festgesetzten SO-Teilgebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten. Aufgrund der Festsetzungen des B-Plans (z.B. Grünflächen, Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen) ist vielmehr im Durchschnitt über den gesamten Geltungsbereich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60 % zu rechnen. Im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Bebauung vor Beginn des Rückbaus 2005 wird der Universitätsstandort eine im Vergleich reduzierte Versiegelung aufweisen und insgesamt signifikant mehr Grün- bzw. unversiegelte Flächen 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 erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu zielen. Aufgrund der Notwendigkeit flächenhafter Abgrabungen, vorrangig zur Herstellung von Kampfmittelfreiheit (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) sind umfängliche Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch unvermeidbar.

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

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

Nachteilige Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**Maßnahme**	**Art***	**Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung/ Sicherung durch**
Befestigung / Versiegelung von Fläche	• Begrenzung der über- und unterbauten Fläche auf das notwendige Maß	Vm	Fläche / Boden / Klima	textl. / zeichnerische Festsetzung
	• Verwendung von versickerungsfähigen Belägen	Vr	Boden / Wasser / Klima	textl. Festsetzung
	• Begrünung und Mindestaufbau der unterbauten Flächen	Vr	Fläche / Boden / Klima	textl. Festsetzung
Mobilisierung und Umlagerung von Schadstoffen im Boden aus früheren Nutzungen	• Altlastensanierung und Kampfmittelberäumung vor und im Zuge der Gebietsentwicklung	Vr	Boden / Mensch - Gesundheit	Städtebauliche Vereinbarung
	• Bodenmanagement im Zuge der Baufeldräumung	Vr	Boden / Mensch - Gesundheit	Städtebauliche Vereinbarung
Eingriffe in den Wasserhaushalt	• Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Vr	Wasser / Boden / Klima	textl. Festsetzung
	• Dachbegrünung zur Abflussreduzierung und -rückhalt	Vr	Wasser / Klima	textl. Festsetzung
	• Ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (bzw. -speicherung zur Verwendung in Trockenzeiten)	Vr	Wasser / Klima	textl. Festsetzung
Verlust wertvoller Habitatstrukturen für Flora und Fauna	• Erhalt von Waldflächen und Bäumen	Vm	Pflanzen / Tiere / Biol. Vielfalt / Mensch - Gesundheit / Klima	textl. / zeichnerische Festsetzung
	• Neupflanzung von Bäumen	A	Pflanzen / Tiere / Biol. Vielfalt / Mensch - Gesundheit / Klima	textl. / zeichnerische Festsetzung
	• Durchgrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Schaffung von Grünflächen)	Vr	Pflanzen / Tiere / Mensch - Gesundheit / Klima	textl. / zeichnerische Festsetzung
	• Neuanlage von Sandmagerrasen im Geltungsbereich zum	A	Pflanzen / Tiere / Biol. Vielfalt	textl. / zeichnerische Festsetzung

	Ausgleich nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG			
	• Waldausgleich durch Erstaufforstung von Flächen innerhalb des Verdichtungsraums	A	Pflanzen (Tiere)	Städtebauliche Vereinbarung
	• Herstellung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs	A	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung; Vertragliche Vereinbarung mit den BaySF
	• Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel sowie Sicherung von Biotopbaumanwärtern	A	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung; Vertragliche Vereinbarung mit den BaySF; textl. Festsetzung
Störung oder Gefahr der Tötung von Tieren	• Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere	Bundesgesetzliche Vorgabe (§ 39 BNatSchG)
	• Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei der Fällung von Habitatbäumen	Vm	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung
	• Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen während deren Aktivitätszeit	Vm	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung
	• Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien	Vm	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung
	• Vergrämung des Flussregenpfeifers	Vm	Tiere	Städtebauliche Vereinbarung
	• Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung	Vm	Tiere	textliche Festsetzung
	• Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden	Vm	Tiere	textliche Festsetzung
	• Umweltbaubegleitung	Vm	Pflanzen / Tiere	Städtebauliche Vereinbarung
Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen	• Lärmschutzmaßnahmen gemäß Ergebnissen des Schallschutzgutachtens Verkehr	Vr	Mensch - Gesundheit	textl. / zeichnerische Festsetzung
Erhöhung des Gewerbe-/ Anlagenlärms an Immissionsorten benachbarter Gebiete	• Geräuschkontingentierung gem. DIN 46591 • Lärmmanagement	Vr	Mensch - Gesundheit	textl. / zeichnerische Festsetzung Städtebauliche Vereinbarung
Erhöhung des Nutzungsdrucks der Freiflächen in der Umgebung	• Öffnung des Plangebiets für eine Teilöffentlichkeit und Schaffung von Freiräumen im Geltungsbereich	Vr	Mensch - Erholung	textl. / zeichnerische Festsetzung
Verlust des ortsbildprägenden Baumbestandes	• Erhalt von ortsbildprägenden Gehölzstrukturen in Teilbereichen	Vm	Landschaft	textl. / zeichnerische Festsetzung
	• Neupflanzungen von Bäumen	A	Landschaft	textl. Festsetzung
Erhöhte Schadstoffemissionen (v.a. aus Verkehr, Heizungsanlagen) Ver-	• Durchgrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen)	Vr	Luft / Klima	textl. Festsetzung
	• Schaffung der Rahmenbedingungen zur	Vm	Luft / Klima	Städtebauliche Vereinbarung

schlechterung der Luftqualität, Zunahme der THG-Belastung	Nutzung alternativer, ressourcenschonender Energien (gemäß Energiekonzept)			
	• Autoarmer Campus, gute Anbindung an den ÖPNV, Angebote alternativer Mobilität, ausreichend Fahrradstellplätze	Vr	Luft / Klima	textl. Festsetzung
Erhöhung der (nächtlichen) Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsbereich	• Durchgrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen, Baumpflanzungen)	Vr	Klima	textl. Festsetzung

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, denkbare Klimaanpassungsmaßnahmen werden generell die Verwendung heller Farben für Oberflächen- und Fassadenmaterialien (Albedo-Effekt), außenliegende Verschattungs- bzw. Sonnenschutzelemente an den geplanten Gebäuden, Schatten-/Wasserplätze in den Grünflächen (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 empfohlen.

§ 30 BNatSchG – Biotope

In Bezug auf die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope gilt, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung der Biotope führen können, gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG verboten sind. 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. Hieraus erwächst die Verpflichtung, für die geschützten Magerrasen einen flächengleichen und funktional gleichartigen bzw. -wertigen Ausgleich zu schaffen.

Biotope geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4656 mit einer Flächengröße von ca. 4.200 m² (vgl. Anlage 2.1). Im Gebiet kommen sowohl initiale (9.3c) als auch etablierte Silbergrasfluren (9.3b) vor sowie halbruderale Magerrasen (9.4a), vgl. Anlage 1.1.

Die im Geltungsbereich vorkommenden geschützten Biotope werden größtenteils überbaut oder bereits im Zuge der Baufeldfreimachung und den notwendigen flächenhaften Abgrabungen zerstört werden. Allein im Osten kann voraussichtlich eine Teilfläche der dort vorkommenden initialen Silbergrasflur erhalten werden. Ein vollständiger Ausgleich für die Lebensraumverluste von § 30 BNatSchG-Biotopen, die durch die Entwicklung der UTN verursacht werden, wird im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 umgesetzt (vgl. Anlage 2.1 und Anlage 2.2). Hierzu werden drei Ausgleichsflächen im Gesamtumfang von 12.122 m² im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbelassener Bereich (NB) (Nr. 1 und 2) festgesetzt. Für diese Flächen gilt zudem die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 11.3. der BP-Satzung sowie die diesbezüglich zu beachtende Pflege- und Entwicklungsplanung (PEPL; WGF Landschaft 2024).

Ein Teil (ca. 570 m²) der vorkommenden, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope wurde durch den Bau des „Cube One“ bereits zerstört, wofür temporäre Ausgleichsflächen geschaffen werden (s. Abb. 7). Der langfristige Ausgleich für die rund 570 m² erfolgt ebenfalls in den o.g., dafür vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656.

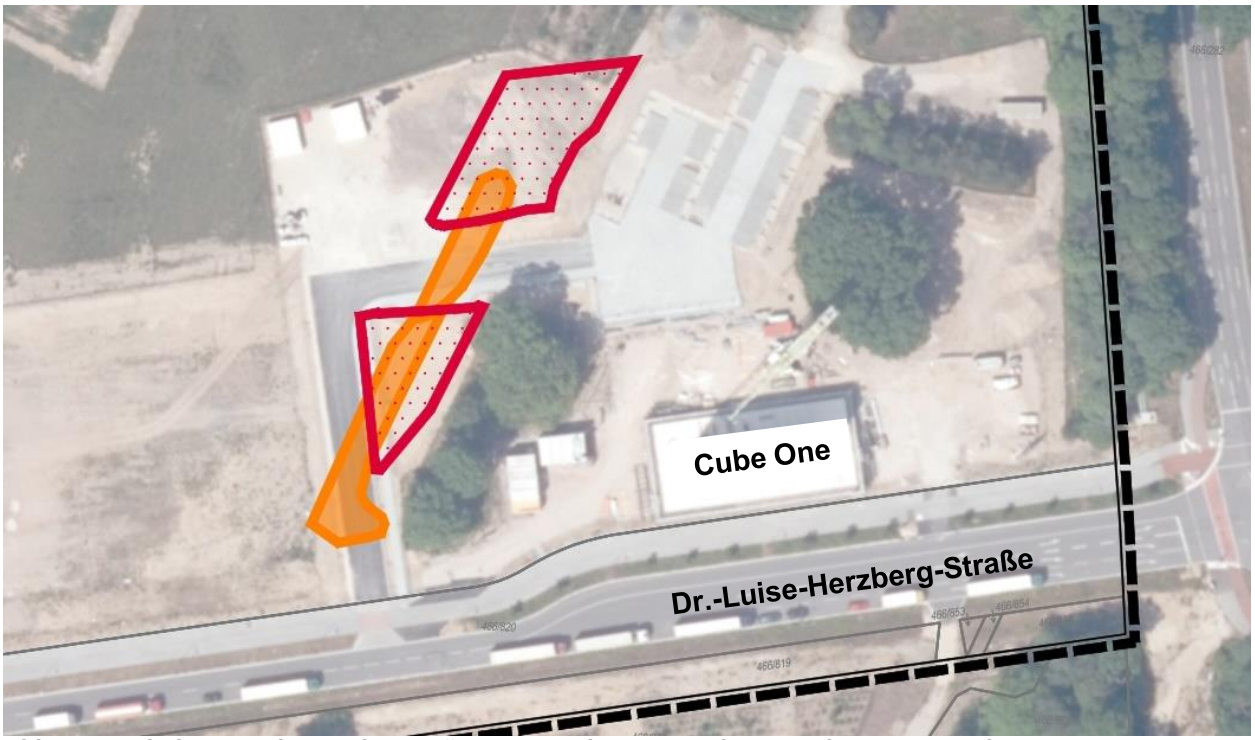


Abb. 7: Durch den Bau des „Cube One“ zerstörte Biotope geschützt nach § 30 BNatSchG
i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (in orange) und temporäre Ausgleichsflächen (rot gepunktet)
(Quelle: WGF Landschaft, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de).

Durch den Neubau bzw. die Verlängerung der Straßenbahntrasse erfolgt ein Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen im Umfang von voraussichtlich rund 150 m². Dieser wird im Zuge des Planfeststellungsverfahrens außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 ausgeglichen werden.

Vollzug der Baumschutzverordnung

Bei den im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 geplanten Bauvorhaben ist die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Nürnberg zu beachten. Diese stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm unter Schutz. Eine Fällung geschützter Bäume ist nur auf Antrag zulässig. In Kap. 2.4.1 ist dargestellt, dass für die Umsetzung der Planung und die städtebauliche Neugestaltung voraussichtlich eine hohe Zahl von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen, gefällt werden müssen, und eine hohe Anzahl von Ersatzpflanzungen erforderlich wird. Für die Fällung der Bäume sind Anträge auf Erteilung einer Fällgenehmigung beim Umweltamt der Stadt Nürnberg (Untere Naturschutzbehörde) zu stellen. Im Rahmen der Grünordnung zum BP Nr. 4656 werden Vegetationsbestände innerhalb des zukünftigen Sondergebiets „Universität“, in den privaten Grünflächen und den Verkehrsflächen neu angelegt und umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Pflanzung von mindestens ca. 800 Bäumen im Geltungsbereich sichergestellt.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens 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 zum Bebauungsplan Nr. 4656 (WGF LANDSCHAFT, Dezember 2024) behandelt nicht die Auswirkungen des Vorhabens zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 7. Sie enthält ein umfassendes Maßnahmenprogramm für die Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung der 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 Schrittweise Bearbeitung der Flächen
- V4 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung
- V5 Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen
- *V6 – im BP Nr. 4656 nicht relevant -*
- V7 Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien
- V8 Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien
- *V9 – im BP Nr. 4656 nicht relevant –*
- V10 Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen
- V11 Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen
- *V12 – im BP Nr. 4656 nicht relevant –*
- V13 Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden
- *V14 – entfallen –*
- V15 Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen
- V16 Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
- V17 Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V18 Umweltbaubegleitung

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

- *CEF 1 – im BP Nr. 4656 nicht relevant –*
- CEF 2 Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen und Sicherung von Biotopbaumanwärtern:

  Im Geltungsbereich ist mit einem Verlust von voraussichtlich 18 der 49 im Jahr 2020 erfassten Habitatbäume zu rechnen. Zum Ausgleich der Habitatfunktion sind für jeden zu fällenden Habitatbaum drei Kästen (Fledermauskästen, Vogel-Nistkästen) an Bäumen anzubringen. Bei 18 zu fällenden Habitatbäumen bedeutet dies die Anbringung von insgesamt 54 Kästen (18 Fledermausflach- und 36 Vogelnistkästen). Zur langfristigen Sicherung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zusätzlich für jeden zu fällenden Habitatbaum ein sogenannter Bio-

topbaumanwärter zu sichern. Dabei handelt es sich um Bäume, die voraussichtlich in 25 Jahren Habitatstrukturen aufweisen werden, welche dann den betroffenen Arten zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der Maßnahme (Sicherung der Biotopbaumanwärter sowie der erforderlichen Anzahl an Kästen) erfolgt plangebietsextern in geeigneten Waldflächen des Eibacher Forsts (zwischen den Stadtteilen Falkenheim und Hafen) und somit im räumlichen Zusammenhang. Die Waldflächen beidseits der A 73 (Teilflächen der Fl.Nrn. 692/0, 692/76, jew. Gmkg. Eibach sowie der Fl.Nr. 640/0, Gmkg. Eibacher Forst) stehen im Eigentum des Freistaats Bayern und werden durch die Bayerischen Staatsforsten (BaySF) bewirtschaftet; es erfolgt hierfür eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Sicherung der Maßnahme.

- *CEF 3/V19 – im BP Nr. 4656 nicht relevant –*

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

Wie in Kap. 2.4.2 dargelegt, wurde im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 eine sehr große Zauneidechsenpopulation erfasst. Mit der geplanten Errichtung der Technischen Universität Nürnberg werden im Geltungsbereich Lebensstätten der Art großflächig überbaut. Bei der Zauneidechse, einer Tierart des Anhang IV der FFH- RL, werden durch die bauleitplanerische Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse:

Da der ehemalige Südbahnhof die größte städtebauliche Entwicklungsfläche im Nürnberger Stadtgebiet darstellt, liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art vor. 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 verschlechtert sich durch das geplante Vorhaben nicht. Zudem liegen keine ermessensrelevanten Gründe gem. Art. 40 BayVwVfG vor, die gegen die Erteilung einer Ausnahme sprechen. Durch das Staatliche Bauamt Erlangen – Nürnberg wurde dafür ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken eingereicht, welcher mit Bescheid vom 19.09.2024 genehmigt worden ist.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, wird außerhalb des Geltungsbereiches von BP Nr. 4656 eine großflächige FCS-Maßnahme durchgeführt:

- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs

Im Zuge der bereits umgesetzten Baumaßnahme im Bereich des sogenannten „Cube One“ wurden von dem 2020 erfassten Lebensraum der Art 0,31 ha Fläche bereits überbaut sowie zusätzliche 0,17 ha des Baufeldes, welche aufgrund von Individuenfunden zusätzlich als Zauneidechsenhabitat eingestuft wurden. Südlich von Wernsbach im Landkreis Roth wurde rechtzeitig vor Baubeginn eine entsprechend dimensionierte FCS-Fläche hergestellt; die Tiere wurden aus dem Baufeld abgefangen und dorthin umgesiedelt. Für dieses vorgezogene Vorhaben wurde durch die Höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt (Bescheid vom 23.03.2021).

Durch den weiteren Ausbau der Technischen Universität Nürnberg wird unvermeidbar weiterer Lebensraum der Zauneidechse im Umfang von rund 4,37 ha zerstört werden. Die plangebietsexterne FCS-Maßnahme dafür wird auf einer Fläche im Süden Nürnbergs erfolgen (s. Abb. 8), welche im Besitz des Freistaats Bayern ist und durch die BaySF bewirtschaftet wird. Im Zuge der FCS-Maßnahme werden auf der vorgesehenen Fläche (Fl.Nr. 476, Gmkg. Worzeldorf) Habitate im Umfang von 5,87 ha neu angelegt. Zur Schaffung geeigneter Habitate für die Art werden Eidechsenmeiler in Verbindung mit Krautsäumen, Sandmagerrasen und verschiedenen aufgelockerten Gebüsch- bzw. Gehölzstrukturen in Bandstrukturen angelegt (vgl. Abb. 9). Als Voraussetzung für den ab Frühjahr 2025 geplanten Abfang von Zauneidechsen in den Eingriffsflächen im Plangebiet wurden die ersten Zauneidechsenmeiler bereits im Herbst 2024 errichtet.

Die Flächen sind mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf herzustellen, damit sie zum Zeitpunkt der Umsiedelung die funktionale Eignung als Ersatzlebensraum aufweisen. Die tatsächliche Eignung der Fläche ist vor dem Aussetzen von Zauneidechsen (Maßnahme V7) zu prüfen. Die Funktion der Flächen ist für eine Dauer von mindestens 25 Jahren zu gewährleisten. Gemäß Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken sind kein dauerhaftes Monitoring und kein Risikomanagement der Maßnahme notwendig, da von einer ausreichend bekannten Wirksamkeit auszugehen ist.

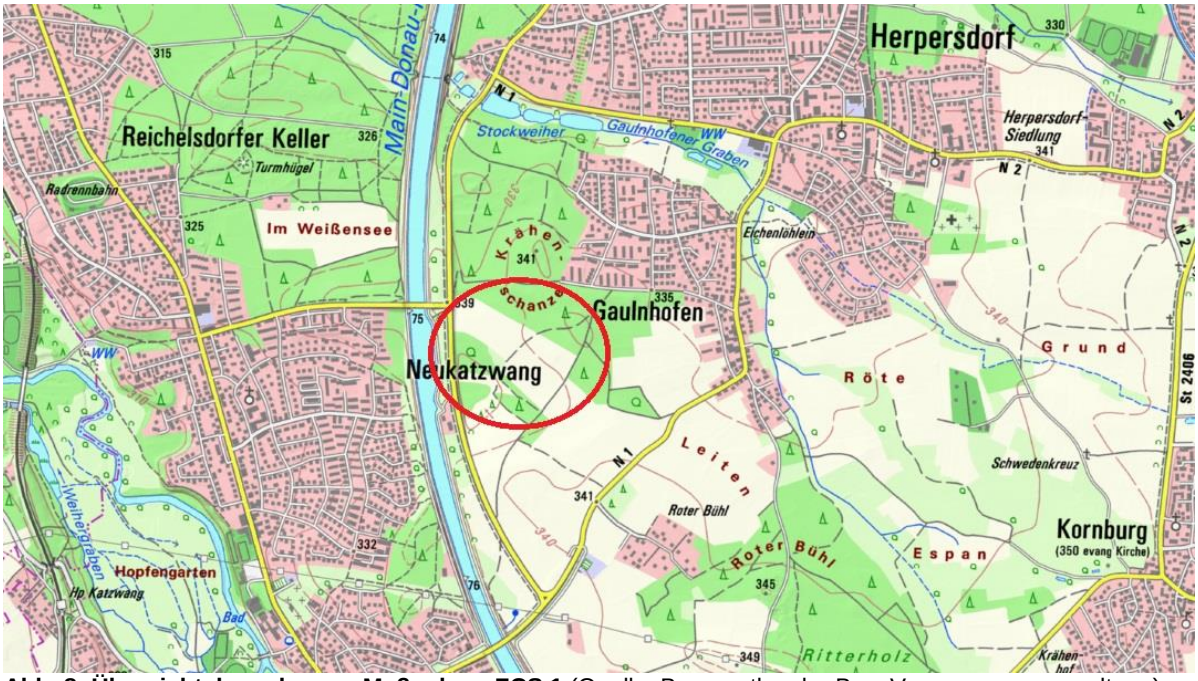


Abb. 8: Übersichtslageplan zur Maßnahme FCS 1 (Quelle: Bayernatlas der Bay. Vermessungsverwaltung)

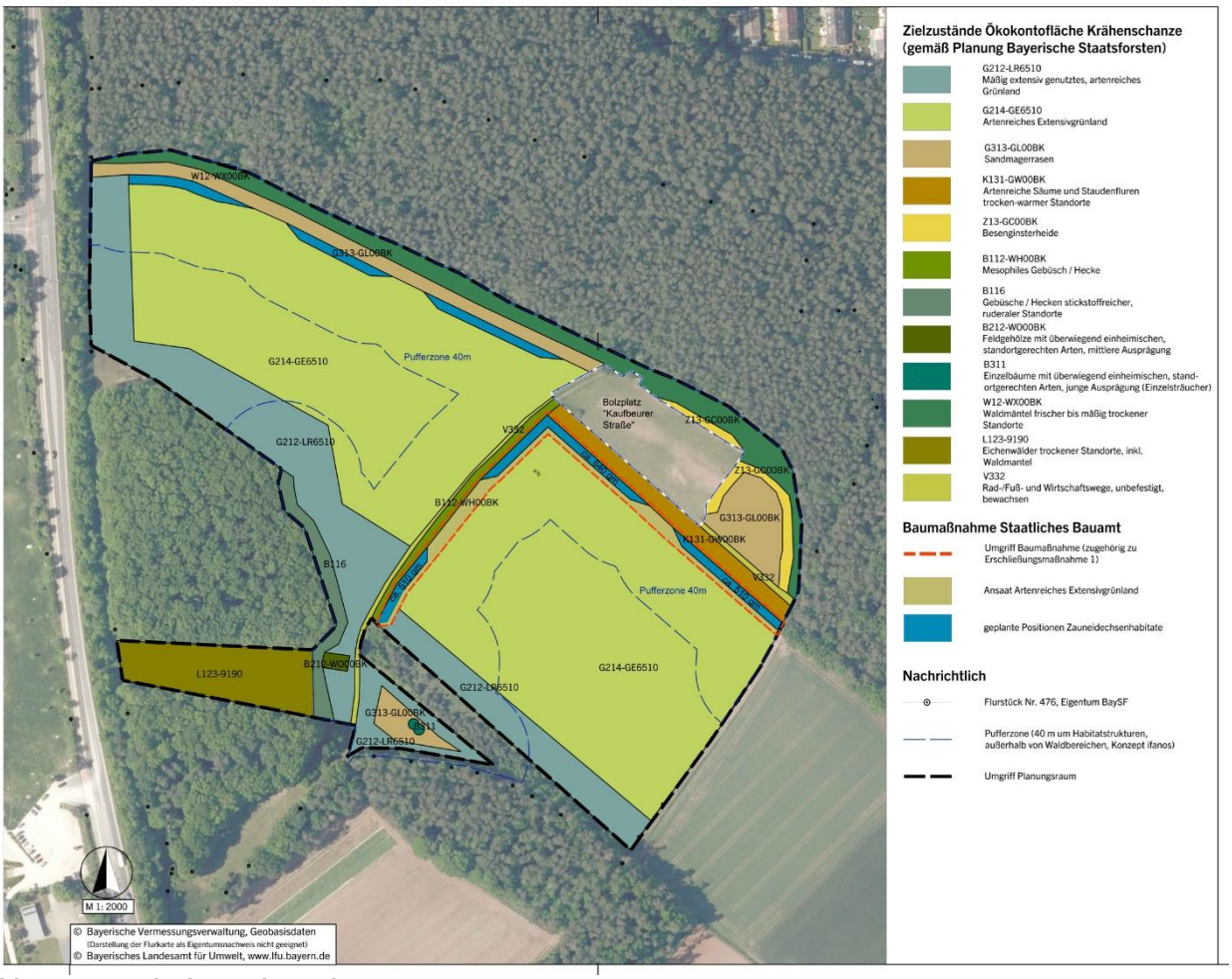


Abb. 9: FCS - Fläche Krähenschanze
Lageplan mit Zielzustand der Biotopentwicklung, geplanten Positionen der Zauneidechsenmeiler (blau), Abgrenzung des anrechenbaren Lebensraums (Pufferzone 40 m) und Kennzeichnung des Umgriffs (in rot), der zugehörig zur sog. Erschließungsmaßnahme 1 zuerst realisiert wird (Quelle: WGF Landschaft, Mai 2024)

Auch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 wird zu einem Verlust von Lebensraum der Zauneidechse führen. Maßnahmen zum Ausgleich dieses Verlusts werden im hierzu durchzuführenden Planfeststellungsverfahren festgelegt.

Besonders geschützte Arten

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 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 u.g. Arten stadtbedeutend sind bzw. der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Art im Stadtgebiet hat, werden die potenziellen Beeinträchtigungen der Maßnahme im Folgenden für diese im Geltungsbereich nachgewiesenen besonders geschützten Arten beschrieben und bewertet.

Tab. 4: Besonders geschützte und weitere artenschutzrelevante Tierarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	Beschreibung der Art/ Bewertung der Auswirkungen
Heuschrecken				
Blauflügelige Sandschrecke	***Sphingonotus caerulans***	2	2	Ansprüche: Die Art besiedelt vegetationsarme Flächen mit einer max. Pflanzendeckung von 10%. Bei fortschreitender Sukzession verschwindet die Art sehr schnell. Bestand: lokal gute Bestände (wohl mind. ca. 50 Exemplare), besiedelt sehr lückige Sandmagerrasen und halbruderale offene Sandflächen im Westen des Geltungsbereichs sowie am Ost-Rand und nördlich der großen Offenfläche im Osten.
Blauflügelige Ödlandschrecke	***Oedipoda caerulescens***	V	3	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: sehr große Population (sicher hunderte Individuen), besiedelt sehr offene trocken-warme Lebensräume sowie bereits etwas stärker bewachsene Ruderalflächen und Sandmagerrasen.
Bewertung der Auswirkungen der Planung Durch die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereichs entfällt ein Großteil der lokal bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o. g. Heuschreckenarten. Ein Ausgleich für den Verlust der Lebensräume findet im Geltungsbereich in Verbindung mit dem Ausgleich für Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG statt. Im BP Nr. 4656 werden drei Ausgleichsflächen festgesetzt, deren Entwicklungsziel die Schaffung von Sandmagerrasen darstellt. Diese Flächen werden sich auch zum Lebensraum der o.g. Heuschreckenarten entwickeln. Die Arten können diese neuen Lebensräume selbsttätig besiedeln. Wichtig dazu sind eine schrittweise Durchführung der Eingriffe (vgl. saP-Maßnahme V3): Lebensräume der Heuschrecken im Süden des Stammgeländes, die außerhalb der ersten Erschließungsmaßnahme liegen, werden zunächst von den Baumaßnahmen ausgespart und geschützt. Von diesen Flächen, ebenso wie von der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ des BP Nr. 4635 und vom nahegelegenen Rangierbahnhof aus, welcher ebenfalls ein starkes Vorkommen der beiden Heuschreckenarten aufweist, ist eine Besiedlung der neu geschaffenen Lebensräume voraussichtlich möglich. Mithilfe dieser Maßnahmen wird ein Erhalt der Arten im Geltungsbereich voraussichtlich möglich sein. Auch weitere Heuschrecken, welche nicht in der BArtSchV genannt sind wie Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*), Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*), Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*), Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*), Gefleckte Keulenschrecke (*Myrmeleotettix maculatus*), Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*) und Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*) profitieren von diesen Maßnahmen und können im Geltungsbereich voraussichtlich erhalten werden.				

4.3 Waldrecht

Eine Abgrenzung von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes ist bei einer Ortsbegehung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim im März 2022 erfolgt (vgl. Anlage 4). Dabei wurden sieben Gehölzflächen unterschiedlichen Charakters als Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) abgegrenzt, die eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha aufweisen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 kommen Waldflächen, die aus jungen Pioniergehölzen bzw. standortfremden Arten wie Robinie ausgebildet werden, ebenso vor wie von Eichen dominierte Bestände. Alle entsprechend abgegrenzten Flächen liegen im Stammareal des Geltungsbereichs und fehlen im westlich gelegenen Annex. Es handelt sich bei den Waldflächen nicht um Schutz-, Bann- oder Erholungswald oder ein Naturwaldreservat.

Es werden zwei Waldflächen im Osten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4656 erhalten. Dadurch werden ca. 1,4 ha des bestehenden Waldes erhalten, während ca. 3,3 ha durch die Entwicklung des Geländes überplant werden. Ein Verlust von etwa 0,2 ha entfällt dabei

auf den Neubau der Straßenbahntrasse, für welches ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Durch den Neubau der UTN werden demnach insgesamt 3,13 ha (31.300 m²) Waldfläche verloren gehen. Ein Erhalt weiterer Waldflächen innerhalb des Gebietes ist nicht möglich aufgrund der in Kap. 1.2 beschriebenen Notwendigkeit flächendeckender Abgrabungen zur Sicherstellung von Kampfmittelfreiheit in den Baubereichen.

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 entsprechenden Waldflächen vor, was eine Rodung nach Art. 9 BayWaldG darstellt. Dies bedarf einer Erlaubnis der unteren Forstbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), mit welcher das Vorgehen im März 2024 abgestimmt wurde. 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. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von max. 3 Jahren ab Erteilung der Rodungserlaubnis durchzuführen. Es sind zukunftsfähige, an die sich ändernden klimatischen Bedingungen angepasste Baumarten zu pflanzen. Die Ersatzaufforstung ist beim zuständigen AELF anzuzeigen.

Für die Rodung einer ersten Teilfläche im Umfang von 2,064 ha (20.640 m²) liegt mit Bescheid des AELF Fürth-Uffenheim vom 23.10.2024 die Erlaubnis vor, sowie die Verpflichtung zur flächengleichen Ersatzaufforstung (bis spätestens zum 31.12.2027). Dieser Ausgleich sowie auch die Deckung des übrigen Ersatzaufforstungsbedarfs (im Umfang von 10.660 m²) erfolgen mittels vertraglicher Vereinbarung mit dem jeweiligen Flächeneigentümer auf den folgenden Grundstücken:

- Fl.Nr. 1099, Gmkg. Hannberg (Gem. Heßdorf) im Umfang von ca. 5.500 m²
- Fl.Nr. 2358, Gmkg. Horbach (Gem. Veitsbronn) im Umfang von ca. 6.000 m²
- Fl.Nr. 1169, Gmkg. Lauf a.d. Pegnitz (Gem. Lauf a.d. Pegnitz) im Umfang von ca. 6.700 m²
- Fl.Nr. 1974, Gmkg. Lauf a.d. Pegnitz (Gem. Lauf a.d. Pegnitz) im Umfang von ca. 4.000 m²
- Fl.Nr. 661/1, Gmkg. Pühlheim (Gem. Altdorf b. Nürnberg) im Umfang von ca. 9.900 m²

Soweit für die Grundstücke noch keine Erstaufforstungsgenehmigungen vorliegen, sind die örtlich zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde und AELF) zu beteiligen.

Bei der Betrachtung von Walderhalt bzw. -verlust zu beachten, ist auch der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: durch die Wiedernutzung einer 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.

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

Für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung des Gesamtgeländes auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) in mehreren Modulen (I-IV) vereinbart sowie die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Dieser Ideen- und Planungswettbewerb „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ wurde 2015 abgeschlossen und der hervorgegangene Siegerentwurf des Büros „West 8 urban design & landscape architecture b. v.“ (Rotterdam) bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des BP-Verfahrens Nr. 4600. Die UTN wird in den Modulen IIIa, IIIb und IV etabliert werden.

Der BP Nr. 4656 ist die weiterführende und aktualisierte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 2015. Grundlage für den BP Nr. 4656 bildet eine am 07.04.2022 beschlossene Rahmenplanung mit integrierter Freiraumplanung der TU Nürnberg der Planungsbüros FERDINAND HEIDE ARCHITEKT und TOPOS LANDSCHAFTSPLANUNG (Stand: 10.03.2022). Im Lauf des Planungsprozesses wurden verschiedene Anpassungen an der Planung vorgenommen. Die beschlossene Rahmenplanung mit integrierter Freiraumplanung zielte auf eine Integration der bestehenden wertvollen Vegetationsstrukturen, insbesondere von alten Gehölzbeständen, ab. Der Erhalt der östlichen Waldfläche war von Anfang an geplant, ebenso der Erhalt von Teilen der diagonal von Südwest nach Nordost verlaufenden Gehölzstrukturen. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde die städtebauliche Figur so verschoben, dass zudem der besonders wertgebende bandartige Bestand an Altbäumen, vor allem Alt-Eichen, im Westen des Stammareals erhalten bleiben sollte. Ebenso wurde die Logistikzentrale im Osten des Geltungsbereichs so platziert, dass die dort bestehende, nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Sandmagerrasenfläche und insbesondere der dort befindliche Lebensraum der Zauneidechse möglichst erhalten bleiben kann.

Aufgrund der im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 nachgewiesenermaßen zu erwartenden flächendeckenden Kampfmittelbelastung ist der in der Rahmenplanung erarbeitete Erhalt des wertgebenden Baumbestandes allerdings nicht im zwischenzeitlich geplanten Umfang möglich. Aus vorrangigen Gründen des Schutzes für das menschliche Leben und der menschlichen Gesundheit sowie aus bautechnischen Gründen werden flächendeckende Abgrabungen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit notwendig (s. Kap. 1.2). Diesen geht eine entsprechende Entfernung der betroffenen Vegetationsbestände voran.

Die im Rahmenplan vorgenommenen städtebaulichen Änderungen zum Erhalt von Vegetationsstrukturen werden jedoch beibehalten und prägende Gehölzbestände in ihrer räumlichen Ausprägung durch ortsgleiche Baumpflanzungen nachempfunden. Der unvermeidbare Verlust von Einzelbäumen wird durch eine entsprechende Anzahl von Neupflanzungen ersetzt. Die Waldfläche an der Münchener Straße sowie einzelne Baumgruppen bzw. -reihen werden erhalten (s. Kap. 2.4.1). Es werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um eine Gefährdung von Menschen durch Kampfmittel in diesen Bereichen zu minimieren.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB 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. 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 wurden für die vorliegende Fassung des Umweltberichts herangezogen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung; Juni 2023)
- Masterplan Freiraum: Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten, 2014)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg Südost“ der Stadt Nürnberg (2015)
- Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg (GEO-Net Umweltconsulting GmbH, Mai 2014)
- Klimaschutzfahrplan Nürnberg 2020-2030 (Stadt Nürnberg, 2020)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (Stadt Nürnberg, 2014)
- Handbuch Klimaanpassung der Stadt Nürnberg (2012)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (ACCON GmbH, Fortschreibung 2019)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Flächendeckende Immissionsmessungen der Stadt Nürnberg: Messprogramm 2002 – 2011 (Abruf: 05.12.2022)
- Immissionsmessungen LÜB – Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern: Aktuelle Messwerte der bayerischen Luftmessstationen (Abruf: 05.12.2022)
- Schienenlärmkarten: GeoPortal.EBA (EBA, 2022)
- Lärmbelastungskataster: UmweltAtlas Bayern (LfU, 2022)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Bay. Geologisches Landesamt, 1977) bzw. UmweltAtlas Bayern
- Denkmalviewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz
- Übersichtsplan zur Rahmenplanung mit integrierter Freiraumplanung der TU Nürnberg (FHA Topos / Stadtplanungsamt Nürnberg, Stand: 10.03.2022)
- Technische Universität Nürnberg - Natur- und Artenschutzkonzept zur Rahmenplanung (WGF Landschaft, August 2022)
- Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplanung (BBP), Bereich Brunecker Str./Ingolstädter Str., Technische Universität Nürnberg (UTN) (Bernard Gruppe, Mai 2023)
- Bebauungsplan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“, Schalltechnische Untersuchung zum Anlagen- und Sportlärm (Müller-BBM, Februar 2025)
- Bebauungsplan Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (Müller-BBM, Februar 2025)
- Straßenbahnverlängerung Brunecker Straße, Schwingungs- und Schalltechnische Untersuchung, Teil 1: Berechnung und Beurteilung der Luftschallimmissionen (FCP IBU GmbH, August 2022)
- Straßenbahnverlängerung Brunecker Straße, Schwingungs- und Schalltechnische Untersuchung, Teil 2: Prognose und Beurteilung der Körperschall- und Erschütterungsimmissionen (FCP IBU GmbH, August 2022)

- Nacherhebung Biotope im TUN-Gelände im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs Nürnberg (IVL – Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, November 2020)
- Bebauungsplan Nr. 4656 – „Technische Universität Nürnberg“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (WGF Landschaft, Dezember 2024)
- Technische Universität Nürnberg – Neubau Verfügungsgebäude, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (WGF Landschaft, März 2021)
- Projektentwicklung Nürnberg-Südbahnhof, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen 2015, Fachbericht Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter (WGF Landschaft / ifanos planung, November 2015)
- Faunistische Nacherhebung im TUN-Gelände im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs Nürnberg 2020 (IVL – Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, September 2020)
- Maßnahme Rangierbahnhof Nürnberg: Begutachtung und Mulmuntersuchung der Alteichen auf Eremit (bufos – büro für faunistisch-ökologische Studien, Mai 2020)
- Begutachtung möglicher Flächen für die Umsiedlung von Zauneidechsen, Technische Universität Nürnberg (UTN), Bestandsaufnahme Zauneidechse auf der Fläche „Krähenschanze“ in Worzeldorf (ifanos planung, Juni 2023)
- Ausführungsplanung Ausgleichsfläche Krähenschanze (WGF Landschaft, Mai 2024)
- Pflege- und Entwicklungsplanung (PEPL) Sandmagerrasen (WGF Landschaft, November 2024)
- Energieversorgungskonzept Technische Universität Nürnberg (UTN) (Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg, Februar 2024)
- Bebauungsplan Nr. 4656: Technische Universität Nürnberg (UTN), Entwässerung (Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg, Januar 2025)
- B-Plan-Verfahren BP 4656, Bodenmanagement, Altlasten, Baugrund (LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, März 2024)
- Bebauungsplan Nr. 4656: Technische Universität Nürnberg (UTN), Kampfmittel (Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg, Februar 2024)
- TU Nürnberg – Teilbaumaßnahme 2, Entwicklungsstufe 1, Gefährdungsabschätzung zum Erhalt von kampfmittelverdächtigen Grünflächen (IBH Weimar, August 2023)
- UTN – Baufeld Cube One, Gefährdungsabschätzung zum Kampfmittelverdacht (IBH Weimar, März 2024)
- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4652 und Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2023)
- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4656 in Nürnberg Lichtenreuth (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2023)

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 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 gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). 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. 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. Ebenfalls durch gutachterliche Überwachung sind die fachgerechte Herstellung und Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen sicherzustellen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein umfangreiches Konzept von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen vorgesehen. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf eines Monitorings, das sich über einen langen Zeitraum erstreckt: bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung ist die Herstellung der CEF- und FCS-Maßnahmen zu überwachen. Die Entwicklung dieser Flächen bedarf einer wiederkehrenden Überwachung über einen Zeitraum von 25 Jahren. Während der Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten ist im Zuge einer Umweltbaubegleitung die Durchführung bzw. Beachtung weiterer Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Tab. 5: Monitoringmaßnahmen

Umweltbelang	**erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	positiv (+)	negativ (–)	Überwachungsmaßnahme	Durchführung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Boden	Überbauung und Versiegelung von Boden		**(-)**	Prüfung der Bauanträge auf Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Begrünung von Tiefgaragen, Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge etc.)	Stadt Nürnberg	Beginnend mit dem Einreichen der Bauanträge und der Kontrolle je nach Baufortschritt
Boden, Wasser	Beseitigung bestehender Bodenbelastungen	**(+)**		Kontrolle der Arbeiten des Bodenmanagements auf Einhaltung der boden- und abfallrechtlichen Vorschriften	Gutachter Bodenschutz	Während der Durchführung des Bodenmanagements
Wasser	Erhöhung der Grundwasserneubildung	**(+)**		Überwachung der fachgerechten Herstellung und Prüfung der Funktionalität der Versickerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	Gutachter Wasserwirtschaft	Einmalig nach der Herstellung
Pflanzen	Verlust von gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen		**(-)**	Funktionskontrolle der Durchführung der Pflege- und Entwicklungsplanung für die drei Teilausgleichsflächen im Plangebiet (Sandmagerrasen) als geschützte Biotope	Gutachter Naturschutz	Ab erfolgreicher Herstellung alle 3 Jahre (maximal für 25 Jahre)
Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Umweltbaubegleitung zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz CEF 2: Anbringen von 54 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse und Sicherung von 18 Biotopbaumanwärtern	Gutachter Naturschutz	Einmalig vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. nach der Herstellung
				Umweltbaubegleitung zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz FCS 1: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen	Gutachter Naturschutz	Herstellungskontrolle einmalig vor Beginn der Baufeldfreimachung
Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere		**(-)**	Funktionskontrolle der externen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz CEF 2: Anbringen von 54 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse und Sicherung von 18 Biotopbaumanwärtern	Gutachter Naturschutz	Wiederkehrend über 25 Jahre: alle 3 Jahre Kontrolle (Nistkästen: jährliche Kontrolle)

			Entwicklungskontrolle der externen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz FCS 1: Ersatzlebensräume für Zauneidechsen	Gutachter Naturschutz	Wiederkehrend über 25 Jahre: alle 3 Jahre
Pflanzen, Tiere, Biol. Vielfalt	Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	**(-)**	Umweltbaubegleitung bestimmter Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen i.S.d § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen: V1: Erhalt von Vegetationsstrukturen V2: Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen V4 und V5: Bauzeitenbeschränkung für Fällung von Gehölzen und Habitat-Bäumen V7: Abfang, Umsiedlung und Vergrämung von Reptilien V8: Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien V15: Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen	Gutachter Naturschutz	Vor bzw. während der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen

9. Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Gesamtkonzept ist für das Areal des ehemaligen Südbahnhofes eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu entwickeln ist. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 sowie zur Änderung 8 des Flächennutzungsplans eingeleitet.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zum BP Nr. 4656 „Technische Universität Nürnberg“ erstellt, dem dritten aus dem BP-Verfahren Nr. 4600 entwickelten Bebauungsplan. In diesem wird der Umweltzustand ermittelt, 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 und Mensch / Erholung sowie Luft und Klima sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei den Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 handelt es sich um Konversionsflächen, die früher überwiegend als Güterbahnhof sowie gewerblich genutzt wurden, und welche nun wiedergenutzt sowie neugestaltet werden. Durch die geplanten umfangreichen Bodensanierungen wird eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Belastung mit Schadstoffen erreicht werden, wodurch auch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Im Zuge der Bodensanierungen wird zudem Kampfmittelfreiheit in den entsprechenden Flächen hergestellt, wodurch Gefährdungen für die menschliche Gesundheit minimiert werden. Durch die Entwicklung des Universitätsstandorts wird das bisher unzugängliche Areal geöffnet und es werden Erholungsfunktionen für den Menschen, insbesondere den universitätszugehörigen Nutzern, neu geschaffen.

Im Geltungsbereich besteht keine Betroffenheit bezüglich des Umweltbelangs der Störfallvorsorge, da sich das Gebiet nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des

angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben befindet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund fehlender Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs auch für das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter nicht zu erwarten; bei nicht auszuschließenden archäologischen Funden sind die geltenden Denkmalschutzbestimmungen zu beachten. Durch die zukünftig vorwiegend universitäre Nutzung sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Umweltbelangs Abfall zu erwarten. Ob durch den Betrieb von Laboren o.a. Einrichtungen ggf. gefährliche Abfälle (Sondermüll) entstehen könnten, kann derzeit allerdings noch nicht beurteilt werden.

Ebenso ist für die Schutzgüter Luft und Klima mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung im Geltungsbereich des BP Nr. 4656 auszugehen. Es sind keine Nutzungen geplant, durch die Emissionen mit wesentlicher Auswirkung zu erwarten sind. Zudem ist die UTN als auto-armer Campus geplant, wodurch die Mehrbelastung durch eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs reduziert wird. Die geplante städtebauliche Entwicklung wird zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen im Geltungsbereich führen, welche weitgehend auf den Geltungsbereich beschränkt bleibt. Insgesamt bildet sich aber auch bei Umsetzung der Planung noch eine bioklimatisch günstige Situation aus, insb. begünstigt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Schaffung bzw. den Erhalt von Grünflächen/-strukturen.

Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Lärm sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Aufgrund der Nutzungsänderung im Geltungsbereich erhöht sich der Schutzbedarf hinsichtlich der Lärmbelastungen, wobei Emissionen insbesondere von den südlich gelegenen DB-Betrieben ausgehen. In besonders belasteten Teilflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 4656 wird deswegen Wohnen als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Für den Immissionsschutz regelt der BP zudem weitere passive Maßnahmen. Ferner erhöhen sich durch die Nutzungsänderung die Lärmimmissionen, die aus dem Geltungsbereich in die benachbarten Bereiche wirken. Aus diesem Grund wird eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 46591 vorgenommen.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Landschaft sind mit der Umsetzung der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für alle Schutzgüter gilt es, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Aufgrund der Notwendigkeit der Kampfmittelfreiheit ist der Erhalt von (landschaftsbildprägenden) Vegetationsbeständen und Lebensräumen im Geltungsbereich in nur geringem Umfang möglich. Innerhalb des Geltungsbereichs werden der Verlust von nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art 23 BayNatSchG geschützten Biotopen vollständig ausgeglichen und ebenso sind ausreichend Neupflanzungen vorgesehen, um die zu fällenden Bäume zu ersetzen. Die überplanten Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen können im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Die Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen erfolgt vollständig auf einer geeigneten externen Fläche. Es werden durch die Planung insgesamt 3,3 ha Waldflächen (davon 3,1 ha durch die Entwicklung der UTN) überplant, die gemäß den Vorgaben des zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) auf externen Flächen in flächengleichem Umfang ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung in Bezug auf die Tierart Zauneidechse Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Das Vorhaben bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Regierung von Mittelfranken, welche mit Bescheid vom 19.09.2024 erteilt wurde. Durch

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4656 sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des europäischen Schutzgebiets-Netzes Natura 2000 betroffen.

Tab. 6: Zusammenfassende Bewertung

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

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	erheblich nachteilig
Mensch / menschliche Gesundheit	
Erholung	nicht erheblich
Lärmbelastung	erheblich nachteilig
Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Durch die geplanten 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.

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 (Kumulationswirkung). Der B-Plan Nr. 4656 (Technische Universität Nürnberg / UTN) ist zusammen mit den weiteren großflächigen Modulen I (B-Plan 4635 bereits rechtsverbindlich als Satzung beschlossen) und II (BP-Verfahren Nr. 4652) 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 bzw. war jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren. Für den vorliegenden

B-Plan Nr. 4656 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 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser bleibt es auch mit Blick auf die Gesamtgebietsentwicklung bei nicht erheblichen (Fläche) bzw. sogar in Teilen positiven (Boden, Wasser) Auswirkungen; für die Schutzgüter Klima und indirekt auch Luft zeigt das klimaökologische Summationsgutachten (GEO-NET, November 2023) unerhebliche Auswirkungen an (Ausbildung einer nach wie vor bioklimatisch günstigen Situation).

Nürnberg, den 25.02.2025

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.

Umweltbericht - Anlage 1.1:
Biotop- und Nutzungstypen

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4656

Umweltbericht - Anlage 1.1

Biotop- und Nutzungstypen (Stammareal)

Erfassung 2020 durch IVL gem.Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
1.2	Nichtheimische Einzelbäume und Baumgruppen (einschl. Pflanzungen)
2.3	Feldgehölze, Baumhecken
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche und Hecken
2.4a	Brombeergestrüpp mit Neophyten
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen
3.6	Vorwald - Robinien
3.7	Pioniergehölze und Vorwaldstadien
3.7 / 10.2a	Pioniergehölze und Vorwaldstadien mit thermophiler Ruderalflur
5.3	Kleingärten
5.4	Extensivrasen, eingesät
7.4	Schotterflächen
7.5	Gleisanlagen
7.6a	Versiegelte Verkehrsflächen
7.6a / 3.7	Versiegelte Verkehrsflächen mit lückiger, termophiler Ruderalflur - initial
7.6a / 10.1	Versiegelte Verkehrsflächen mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien
7.6b	Gebäudekomplexe
9.3b	Trockenrasen mit Silbergrasflur - flechtenreich, verbuschend, etabliert (geschützt nach § 30 BNatSchG)
9.3c	Initiale Silbergrasflur (geschützt nach § 30 BNatSchG)
9.4	Halbruderale Magerrasen
9.4a	Halbruderale Sandmagerrasen (geschützt nach § 30 BNatSchG)
9.5	Altgrasbestände
10.1	Lückige, termophile Ruderalflur - initial
10.1 / 10.2a	Lückige, thermophile Ruderalflur - initial bzw. mit Übergang zu Magerrasen
10.2a	Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen
10.2a / 3.7	Thermophile Ruderalflur mit Pioniergehölzen und Vorwaldstadien
10.2b	Thermophile, ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern
10.2d	Ausdauernde Ruderalfluren, hochwüchsig mit hohem Neophytenanteil
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4656
467/105	Flurstücksgrenze mit Nr.

Projektnummer	L22-47	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	JN/ CA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH	Plandatum	26.07.2024
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 1.2:
Biotop- und Nutzungstypen

1.1
2.3
2.5
5.3
7.4
7.5
7.6a
7.6b

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4656

Umweltbericht - Anlage 1.2

Biotop- und Nutzungstypen
(Annex)
Erfassung 2020 durch IVL gem.Anlage 2 zur Satzung der Stadt
Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
	2.3	Feldgehölze, Baumhecken
	2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen
	5.3	Kleingärten
	7.4	Schotterflächen
	7.5	Gleisanlagen
	7.6a	Versiegelte Verkehrsflächen
	7.6b	Gebäudekomplexe
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4656	
467/105	Flurstücksgrenze mit Nr.	

Projektnummer	L22-47	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	JN/ CA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH	Plandatum	26.07.2024
Indexstand		Indexdatum	

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

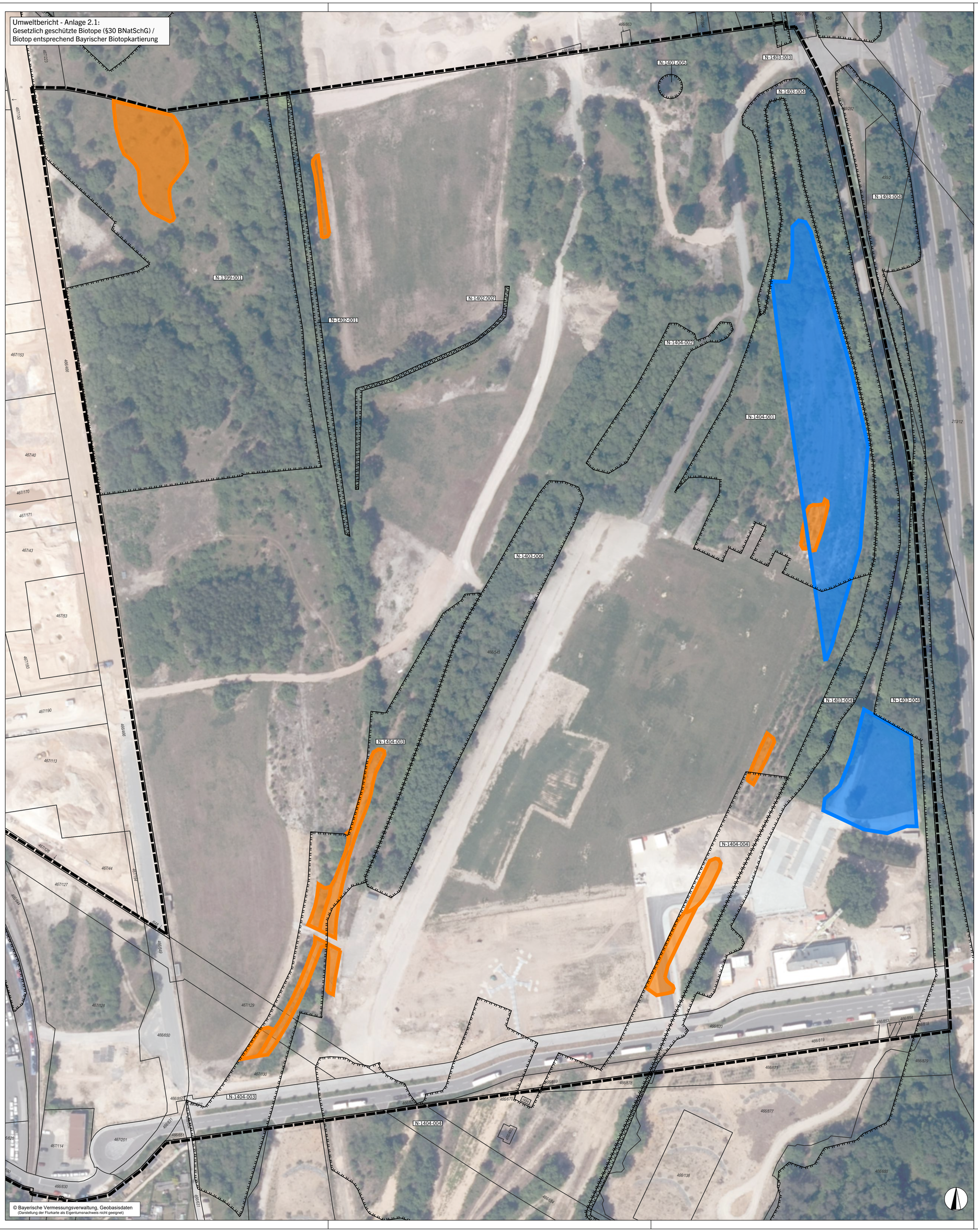
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

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 2.1:
Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG) /
Biotop entsprechend Bayrischer Biotopkartierung



Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4656

Umweltbericht - Anlage 2.1

Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG) Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung (Stammareal)

- gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)
- Flächen zum Ersatz von gesetzlich geschützten Biotopen (§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)
- N-1402-001 — Biotope entsprechend der Bayerischen Biotopkartierung (zusammengefasst)
- **Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4656**
- 467/105 — Flurstücksgrenze mit Nr.

Projektnummer	L22-47	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	JN/ CA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH	Plandatum	26.07.2024
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 2.2:
Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG) /
Biotop entsprechend Bayrischer Biotopkartierung



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4656

Umweltbericht - Anlage 2.2

Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG)
Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung
(Annex)

Flächen zum Ersatz von gesetzlich geschützten Biotopen (§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)

NO-1956-0092 — Biotope entsprechend der Bayerischen Biotopkartierung (zusammengefasst)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4656

467/105 — Flurstücksgrenze mit Nr.

Projektnummer	L22-47	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	JN/ CA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH	Plandatum	26.07.2024
Indexstand		Indexdatum	

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

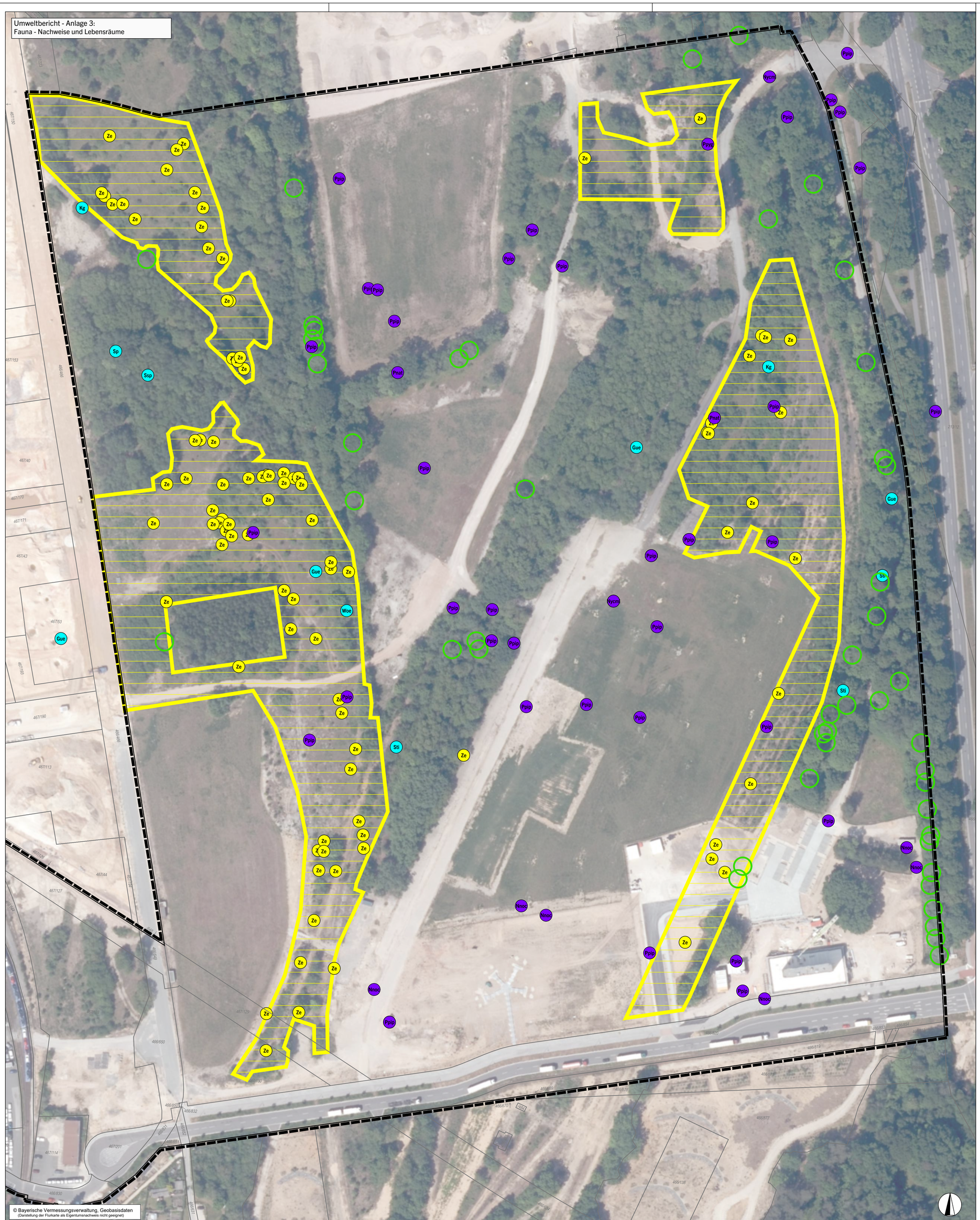
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

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 3:
Fauna - Nachweise und Lebensräume



Umweltbericht - Anlage 4:
Waldflächen im Sinne des bayerischem Waldgesetzes

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

M 1:2.500

Übersichtskarte Annex

In diesem Bereich liegen keine Waldflächen i. S. d. BayWaldG.

Stadt Nürnberg - Bebauungsplan Nr. 4656

Umweltbericht - Anlage 4

Waldflächen im Sinne des Bayerischem Waldgesetzes (Stammareal)

Waldfläche i. S. d BayWaldG

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4656

467/105 Flurstücksgrenze mit Nr.

Projektnummer	L22-47	Leistungsphase	
Bearb./Gez.	JN/ CA	Maßstab	1:1.000
Gesehen	AH	Plandatum	26.07.2024
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 Volt
Sigrid Ziesel

Beschlussvorlage
Stpl/021/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt (Wohlauer Str. 16-18, 90475 Nürnberg)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Anlage: TSV_Altenfurt_Altstandort_Pläne_und_Kennzahlen

Sachverhalt (kurz):

Bedingt durch die mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Wohlauer Straße 16-18 (Fl.Nrn. 196/3 und 196/6 je Gem. Langwasser) und dem baulichen Zustand der Sportanlage plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen zu verkaufen und Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße einen neuen zeitgemäßen Sportpark zu errichten.

Das Stammareal in der Wohlauer Straße soll in Folge dessen einer Umnutzung zugunsten des Wohnungsbaus zugeführt werden. Für diesen Bereich wurde das Strukturkonzept des Stpl vom 12.09.2018 im AfS am 07.11.2018 vorgestellt und einstimmig beschlossen, diese konzeptionellen Überlegungen künftigen Konkretisierungen zugrundezulegen.

2024 wurde auf Basis des Strukturkonzeptes 2018 sowie einer stadtinternen Bedarfsabfrage ein Rahmenplan durch die wbg in Abstimmung mit der Verwaltung erstellt. Auf dieser Grundlage wurde im AfS am 16.05.2024 beschlossen, dass für die städtebauliche Neuordnung des Altstandortes ein Bebauungsplan einzuleiten ist.

Bis März 2025 wurde das Planungskonzept einschließlich der städtebaulichen Kalkulation durch die wbg überprüft und in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelt. Mit diesem neuen Entwurf wurde dem ursprünglich erforderlichen, bauleitplanerischem Planungsbedürfnis Rechnung getragen. Mit einer Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB können ggfs. noch zu klärende Aspekte abschließend geregelt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint daher nicht mehr erforderlich.

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)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Rahmenplanung "TSV Altenfurt" der wbg vom März 2025 der städtebaulichen Neuordnung zugrunde zu legen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand hierfür nicht erforderlich.

Beilage

Betreff:

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt in der Wohlauer Str. 16-18

Bericht

Einleitung
Der TSV Altenfurt kann sich auf seinen Flächen nicht mehr erweitern und der bauliche Zustand der Sportanlage ist veraltet, darüber hinaus bestehen Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung. Aus diesem Grund plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen von ca. 2,25 ha komplett an die städtische Tochter wbg, zu veräußern und einen neuen zeitgemäßen Sportpark an der Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße (Fl.Nr. 132 Gem. Langwasser) zu errichten. Der TSV Altenfurt beabsichtigt, die durch den Verkauf erlösten Mittel zu 100% für den Neubau des Sportparks sowie zur Neugestaltung der Tennisanlage zu verwenden.

Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt zugunsten des Wohnungsbaus
Kursorische Planungsraumanalyse:
Der bisherige Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) als Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der Planungsumgriff befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und grenzt an Wald- bzw. Grünstrukturen. Nördlich sind gewerbliche, westlich gemischte Bauflächen und südlich sowie östlich Wohnbauflächen mit Höhenentwicklungen bis zu neun Geschossen vorhanden. Natur- oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Planungsumgriffs, im Nordwesten grenzt an die Wohlauer Straße das Landschaftsschutzgebiet Langwasser an. Im Südwesten befindet sich das Denkmal „die Rundkapelle“.
Die verkehrliche Erschließung des Gebiets stellt sich als sehr gut dar, z.B. befinden sich im Umkreis von ca. 300 m zwei Bushaltestelle (drei Linien) und in 900 m ein S-Bahn-Halt, ebenso sind mehrere Autobahnanschlüsse in der näheren Umgebung. Das Plangebiet selbst ist im Norden durch die Wohlauer Straße und im Süden durch die Löwenberger Straße erschlossen. Aufgrund des Verkehrs ist im Süden entlang der Löwenbergerstraße und im Westen aufgrund des dort ansässigen Gewerbes von relevanten Schallimmissionen auszugehen.
Entlang der belebten Hauptgeschäftsstraße finden sich auch Geschäfte, die über die Deckung des alltäglichen Bedarfes hinausgehen.

Bestehende Planungsansätze / Beschlüsse:
Für das Bestandsareal des TSV Altenfurt wurde eine Strukturplanung (Nr. 13-01/2018) am 07.11.2018 dem AfS vorgestellt. Es wurde einstimmig beschlossen, die konzeptionellen Überlegungen als Grundlage für künftige Konkretisierungen im Rahmen einzuleitender Bauleitplanverfahren heranzuziehen.
Auf Grundlage des Strukturkonzeptes 2018 sowie einer stadtinternen Bedarfsabfrage wurde 2024 ein städtebaulicher Rahmenplan eines autofreien Quartiers mit Blockrandbebauung mit einem durchgängigen Grünzug inkl. Tiefgarage entworfen. Auf dieser Grundlage wurde im AfS am 16.05.2024 beschlossen, dass ein Bebauungsplan auf Basis dieser Rahmenplanung von 2024 unter Berücksichtigung der Prüfempfehlungen der Verwaltung für die städtebauliche Neuordnung des Altstandortes des TSV Altenfurt einzuleiten ist.

Aktueller Planungsansatz

Um dem Verein eine komplette Verlagerung zu ermöglichen und eine gesamte (konfliktärmere) wohnbauliche Nutzung des Altstandortes zu ermöglichen, wurde das Planungskonzept bis März 2025 von der wbg überprüft und in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelt (vgl. Anlage „4688_TSV_Altenfurt_Altstandort_Entsch_Afs_Anlage_2025-03“):

Die Höhenentwicklung zwischen 3-6 Geschossen orientiert sich am Bestand bzw. berücksichtigt im Osten die Reihenhausbebauung und erhaltenswerte Baumbestände. Die städtebauliche Struktur sieht eine differenzierte Bebauung vor, die durch Vor- und Rücksprünge und Höhenstaffelungen der einzelnen Baukörper, eine klare Adressbildung sowie deutliche Orientierung zu einer öffentlichen und privaten Seite geprägt ist. Im Zentrum befindet sich ein Quartiersplatz, an dem im Erdgeschoss gewerbliche und gastronomische Nutzungen situiert sind.

Es finden sich öffentlich zugängliche bzw. nutzbare Spiel- und Grünflächen und eine Kindertagesstätte mit Freiflächen in dem Entwurf wieder. Die Erschließung der Gebäude wird durch Zufahrten von der Wohlauer Straße und der Löwenberger Straße gesichert. Stellplätze befinden sich am Rande des Planungsgebietes in einer Tiefgarage im Süden bzw. einem Parkhaus im Norden.

Die Durchwegung von der Löwenberger zur Wohlauer Straße soll mittels Erschließungsvertrag als verkehrsberuhigter Bereich beschränkt öffentlich gewidmet werden, um die Passierbarkeit insbesondere für den Fuß- und Fahrradverkehr zu sichern. Der Weg dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche.

Weitere wichtige Belange, um ein klimaresilientes Quartier zu erreichen, sind derzeit wie folgt vorgesehen und im Weiteren zu konkretisieren: Umsetzung des Schwammstadt-Gedankens durch Retentionsflächen auf Dächern und in den Außenanlagen, durchdachte Freiflächengestaltung mit Baumpflanzungen u.a. sowie Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes für das Quartier.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde Vertretern des Bürgervereins Nürnberg-Südost e. V. durch die wbg am 03.06.2025 vorgestellt und mit diesen konstruktiv kritisch erörtert. Es wurde vereinbart, dass der Bürgerverein über die laufenden Planungsfortschritte informiert und im Weiteren die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Empfehlung der Verwaltung

Der vorliegende, städtebauliche Rahmenplan von März 2025 stellt eine Weiterentwicklung des 2018 beschlossenen Konzeptes sowie des Rahmenplanes von 2024 dar. Hierbei wurden einerseits die Ergebnisse der stadtinternen Bedarfsabfrage berücksichtigt. Andererseits konnte mit dieser neuen Rahmenplanung dem ursprünglich erforderlichen, bauleitplanerischem Planungsbedürfnis Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint daher nicht mehr erforderlich.

Mit einer Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB können ggfs. noch zu klärende Aspekte abschließend geregelt werden (bessere Überlagerung Baukörper und Tiefgarage, Schwammstadt, Energieversorgung, Baumerhalt, Artenschutz, Dachbegrünung / solare Dachnutzung, Erschließungsvertrag mit SÖR etc.).

Eine Änderung des FNP kann im Nachgang bzw. im Zuge einer künftigen Neuaufstellung erfolgen.

Auf dieser Basis findet somit der Baulandbeschluss keine Anwendung, u.a. erfolgt daher keine Kostenübernahme für z.B. soziale Folgekosten oder die Herstellung öffentlicher Grün- bzw. Spielplatzflächen, die in einer Größe von ca. 12.000 m² bzw. ca. 2.000 m² erforderlich wären.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 21.05.2025)



Bauflächen

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf

Freiflächen

- Grünflächen
- Sportanlage
- Flächen für Wald

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

- Umgrenzung
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

- Feuchtgebiete

Wasserflächen

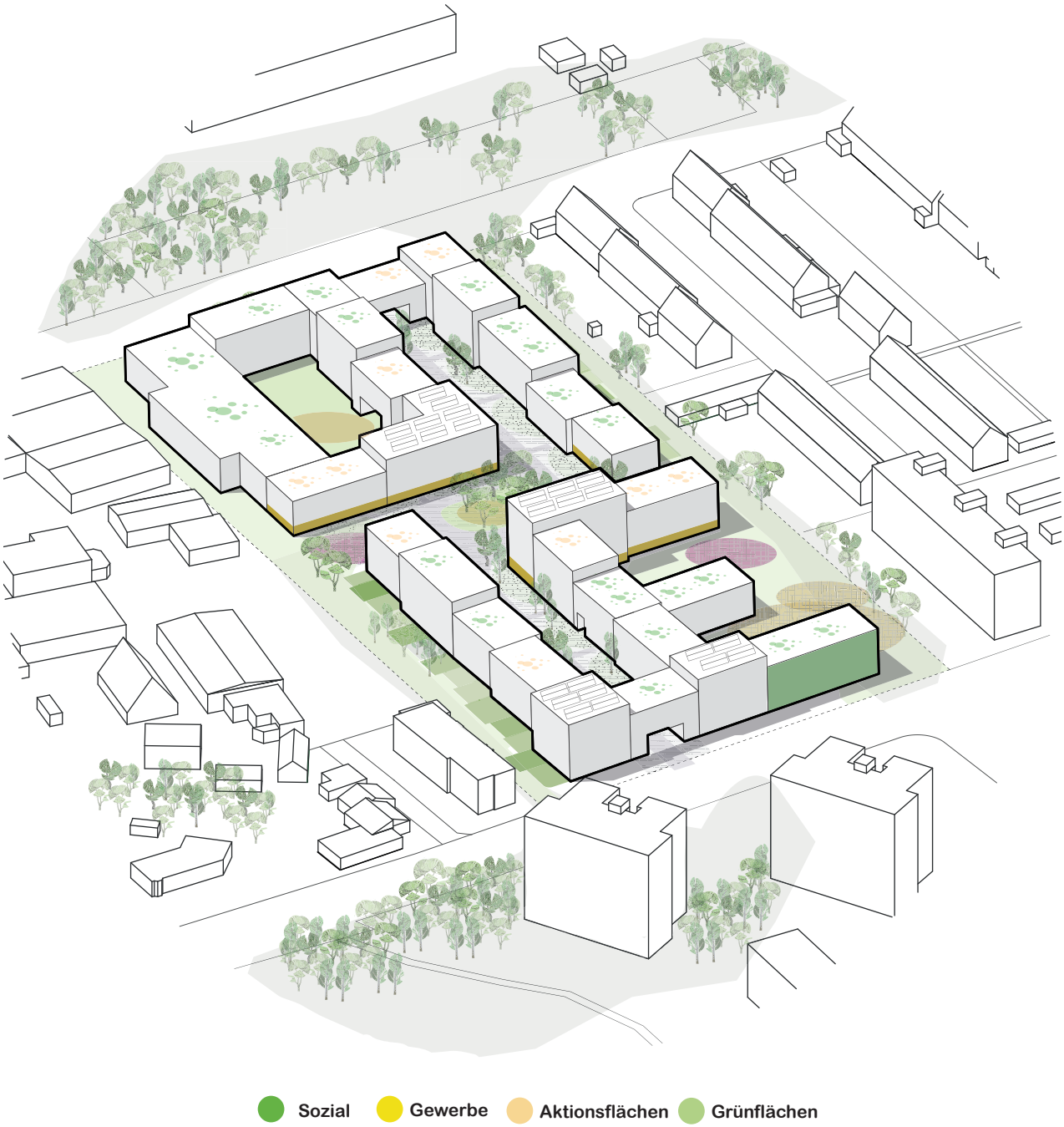
- stehende Gewässer und Fließgewässer I.Ordnung
- Gewässer II. und III. Ordnung

Kartengrundlage Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Stand 2001

Luftbild mit Darstellungen zu ÖPNV, Baudenkmälern inkl. eines Vorschlages für einen Geltungsbereich eines potentiellen Bauleitplanes



IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG
perspektive



Das bislang vom TSV Altenfurt für vereinsgebundene sportliche Tätigkeiten genutzte Areal zwischen der Wohlauer Straße und der Löwenberger Straße wird einer neuen Nutzung zugeführt, die sich in Form eines Wohnquartiers abbildet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Hauptverkehrsachsen, die das Grundstück im Norden und Süden erschließen. Der Verkehr wird in ein Quartiersparkhaus im Norden bzw. eine Tiefgarage im Süden geleitet, was die Möglichkeit eröffnet, eine zentrale Erschließungsachse als verkehrsberuhigten Bereich (beschränkt öffentlicher Weg) innerhalb des Quartiers zu gestalten. Entlang dieser Zone entwickelt sich die Bebauung, die sich in der Mitte des Quartiers zu einem öffentlichen Platz öffnet. Im Einklang mit dem Konzept der „15-Minuten-Stadt“ sollen hier Angebote für Einzelhandel und Gastronomie integriert werden, um das Quartier sowohl funktional als auch sozial zu bereichern.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers wird durch Vor- und Rücksprünge der Baukörper, sowie eine differenzierte Geschossigkeit geprägt, was eine klare Adressbildung begünstigt. Diese Differenzierung lässt sich im gestalterischen Prozess durch spezifische Maßnahmen wie Farbgebung, Oberflächenmaterialien und Fensterformate weiter herausarbeiten.

Um ein klimaresilientes Quartier zu schaffen, werden gezielte Maßnahmen umgesetzt: Dazu gehören Retentionsflächen auf den Dächern sowie in den Außenanlagen des Quartiers, die eine nachhaltige Regenwasserrückhaltung ermöglichen. Ergänzend wird eine durchdachte Pflanzstrategie umgesetzt, die neue Baumstandorte in den Freiflächen integriert und so das Mikroklima positiv beeinflusst.

IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG

lageplan

WOHLAUER STRASSE

ZUFAHRT PH

Kinderspiel

Gastronomie und Kleingewerbe

Kinderspiel

Quartiersplatz

Mietergärten

BODELSCHWINGHSTRASSE

Gastronomie und Kleingewerbe

Kinderspiel

Mietergärten

Freifläche KiTa

KiTa

ZUFAHRT TG

LÖWENBERGER STRASSE

790

03.2025

M 1: 1000


Wohlauer Straße
Wohlauer Straße
Oelser Straße
Oelser Straße
Bodelschwinghstr.
Wichernstraße
Löwenberger Straße
Löwenberger Straße
Zufahrt
QG1:III
H1:III
H2:IV
V
H3:IV
H4:V
H5:IV
H6:IV
H7:III
H8:IV
H9:III
H10:IV
H11:III
H12:III
H14:IV
H9:VI
H10:IV
H13:V
H8:V
H12:IV
H6:IV
H7:III
H11:IV
H5:IV
H1:V
H2:IV
H3:V
H4:IV
BT 2
BT 1
Spielplatz 1
202.76 qm
Spielplatz 2
938.65 qm
Spielplatz 3
199.56 qm
Spielplatz 4
650.15 qm
Erschließung
Feuerwehr
öff. Platz
3533.13 qm
Nettobauland gesamt
19.048,58 qm
791

Wohnanlage Wohlauerstraße

Ermittlung der Gebäudekenndaten:

Basis:	*Baurecht gem. §34 BauGB // Einfügungsgebot*
	Abstandsfläche 0,4H nach Satzung d. Stadt Nürnberg
	Stellplatzsatzung d. Stadt Nürnberg

1. Ermittlung der Bruttogeschossflächen:

GF wohnen:	*25.913 m²*
GF gewerbe:	*1.251 m²*
GF QG:	*4.008 m²*
GF KiTa:	*690 m²*
GF Gesamt:	***31.862 m²***
BGF unterirdisch $_{Wohnen}$:	*2.446 m²*
BGF Tiefgarage:	*2.209 m²*

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nettobaulandfläche:	*18.961 m²*
Geschossfläche:	*31.862m²*
Gebäudegrundfläche ohne TG:	*8.005 m²*
Grundflächenzahl GRZ:	*0,54*
Geschossflächenzahl GFZ:	*1,68*

3. Wohnflächenermittlung

Wohnfläche $_{73\% BGF}$	*18.916 m²*
Wohneinheiten $_{ØWE 75qm}$	*252 WE*
Nutzfläche Gewerbe $_{65\% BGF}$	*813 m²*

4. Stellplatzberechnung

Bedarf Wohnen $_{60\% FF / 40\% EOF}$	*201 Stpl.*
Bedarf Gewerbe + KiTa $_{1St. / 35 qm NUF}$	*19 Stpl.*
Nachweis Tiefgarage	*76 Stpl.*
Nachweis Quartiersgarage	*150 Stpl.*
Überhang	*6 Stpl.*

5. Flächenbilanzierung

Grundstück	*22.522 m²*
Außenanlagenflächen	*ca. 12.292 m²*
Erschließungsfläche	*ca. 3.633 m²*

Beschlussvorlage
Stpl/011/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"
hier: Aufhebung des Fördergebietes "Oberer Wöhrder See"

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Plan Gebietsabgrenzung Fördergebiet Oberer Wöhrder See
Projektdokumentation Spielplatz Flußstraße

Sachverhalt (kurz):

Im Jahr 2019 wurde das Fördergebiet „Oberer Wöhrder See“ durch einen Beschluss im Stadtrat festgelegt. Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurde im Fördergebiet „Oberer Wöhrder See“ die Maßnahme „Spielplatz Flußstraße“ finanziell unterstützt. Die Förderung weiterer Projekte im oben genannten Fördergebiet steht nicht in Aussicht.

Die Festlegung als Fördergebiet soll daher aufgehoben 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)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Die Festlegung des Gebietes „Oberer Wöhrder See“ als Fördergebiet wird aufgehoben.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschuss vom 17.07.2025 beschließt der Stadtrat:

Die Festlegung des Gebietes „Oberer Wöhrder See" als Fördergebiet wird aufgehoben.

Beilage

Betreff:
Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"
hier: Aufhebung des Fördergebietes "Oberer Wöhrder See"

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Zur Aufwertung des bedeutsamen Natur- und Naherholungsgebietes am Oberen Wöhrder See wurde im Jahr 2019 das gleichnamige Fördergebiet „Oberer Wöhrder See" durch einen Beschluss im Stadtrat festgelegt. Es erfolgte zunächst die Aufnahme des Fördergebiets im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün". Im Jahr 2020 fand im Zuge der Neustrukturierung der Städtebauförderung eine Überführung in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" statt.

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" wurde im Fördergebiet „Oberer Wöhrder See" die Maßnahme „Spielplatz Flußstraße" finanziell unterstützt. Eine Projektübersicht ist der beiliegenden Fotodokumentation zu entnehmen.

Die Förderung weiterer Projekte im Fördergebiet „Oberer Wöhrder See" steht nicht in Aussicht.

Kosten

Die Maßnahme „Spielplatz Flußstraße“ wurde mit ca. 355.000 Euro im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" durch Bund und Freistaat Bayern gefördert.

Im Rahmen der Aufhebung der Festlegung als Fördergebiet „Oberer Wöhrder See“ fallen keine weiteren Kosten an.

Fazit

Durch die Festlegung des Gebietes als Fördergebiet „Oberer Wöhrder See“ konnte die Maßnahme „Spielplatz Flußstraße“ im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" gefördert werden. Nach Fertigstellung der Maßnahme „Spielplatz Flußstraße" soll nun die Festlegung als Fördergebiet aufgehoben werden.

Ö 13

ERLENSTEGEN

Rechenberganlage

Sternwarte

St.-Jobst-K.

St.-Benedikt-K.

Schule

Museum Industriekultur (Tafelhalle)

Musikhochschule

Feuerwache 2

Loni-Übler-Haus

Schulen

St.-Nikolaus- Ulrichs- K.

Schule

Fachklinik

MÖGE

797

Zukunft - Stadtgrün - Gebiet " Oberer Wöhrder See"

Übersichtskarte

Grenze Zukunft Stadtgrün

Kartengrundlage:
Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Nürnberg

Für die Richtigkeit:
Nürnberg, 12.09.2019
Stadtplanungsamt

Amtsleiter
Dengler

Diese Karte ist Anlage zum Beschluss des Stadtrates über die Festlegung des Fördergebietes "Oberer Wöhrder See" vom 23.10.2019

Integration eines naturnahen Spielplatzes in die bestehende Parklandschaft westlich der Flußstraße

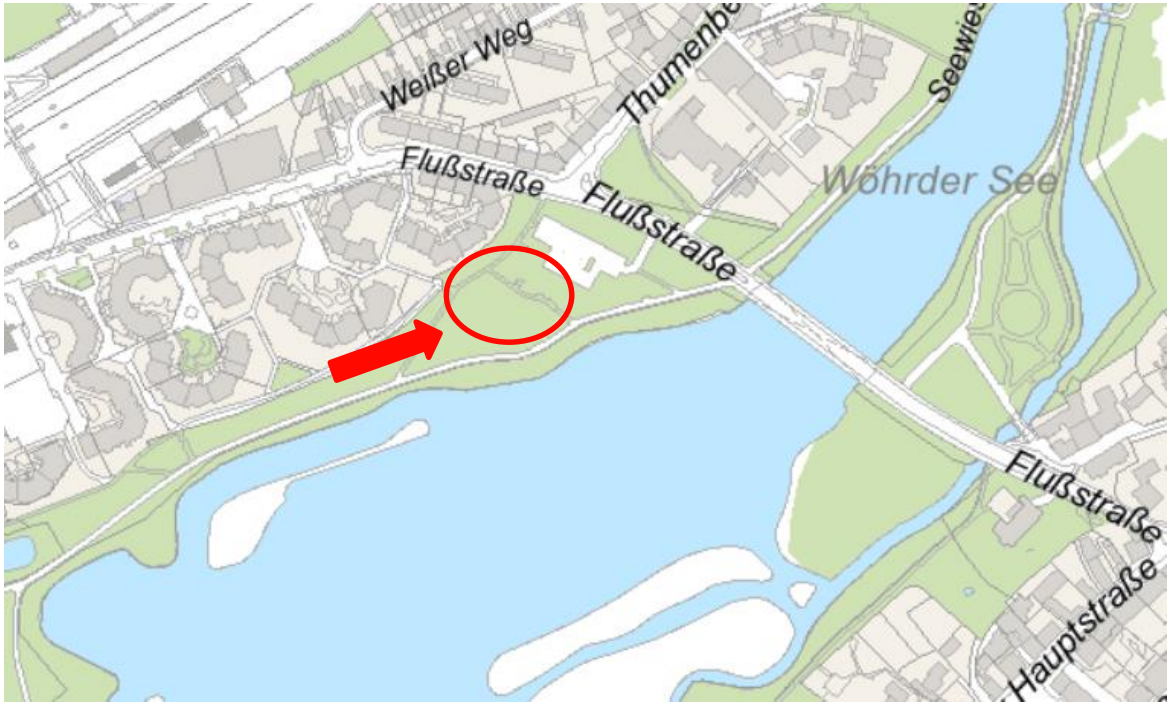
Fotodokumentation





Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024

Lage im Stadtgebiet





© Stadt Nürnberg / Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Stand: 06.05.2024

Plan



© Servicebetrieb Öffentlicher Raum, Stadt Nürnberg / Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Stand: März 2023

Nach der Umgestaltung – Spielbereich auf der Wiese



Bild 1: Spielbereich auf der Wiese
- Nestschaukel und Baumhaus mit Hackschnitzelbelag
- Blick zum Kleinkindbereich im Südwesten

Bild 2: Spielbereich auf der Wiese
- Seilbahn
- Blick zum Kleinkindbereich im Südwesten



Nach der Umgestaltung – Spielbereich für ältere Kinder



Bild 3: Spielbereich für ältere Kinder
- Kletterelemente aus Holz und Seilen
- Blick zum Parkplatz im Nordosten

Bild 4: Spielbereich für ältere Kinder
- Rutsche und Klettergerüst
- Blick in Richtung Parkplatz im Nordosten



Nach der Umgestaltung – Spielbereich für Kleinkinder



Bild 5: Spielbereich für Kleinkinder
- Teils eingezäunter Kleinkindbereich
- Blick vom Johann-Soergel-Weg nach Nordosten

Bild 6: Spielbereich für Kleinkinder
- Spielgeräte aus Holz im Kleinkindbereich
- Blick in Richtung Wiesenbereich im Nordosten



Vorher-Nachher im Vergleich – Spielbereich auf der Wiese

vorher



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/SÖR, 31.03.2022

nachher



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/SÖR, 31.03.2022



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024

Vorher-Nachher im Vergleich – Kleinkindbereich und Parkplatz

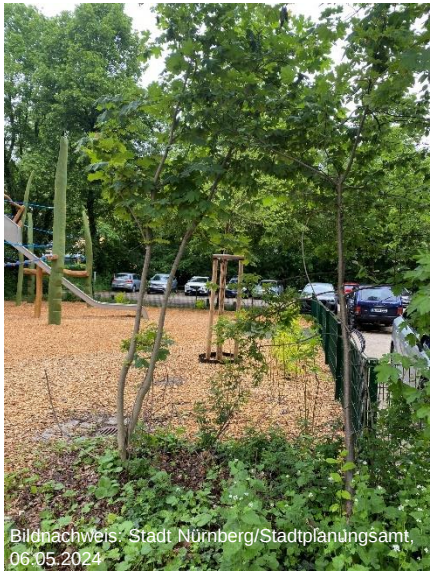
vorher


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/SÖR, 31.03.2022


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/SÖR, 31.03.2022

nachher


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024


Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024

Hinweis auf Städtebauförderung



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/SOR, 17.08.2023

Bild 7: Bautafel



Bildnachweis: Stadt Nürnberg/Stadtplanungsamt, 06.05.2024

Bild 8: Fördertafel

Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Stadterneuerung

Marienstr. 6
90402 Nürnberg

Beschlussvorlage
Stpl/027/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umbau und Neukonzeptionierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof –
hier: Rahmenplanung zur Umgestaltung der anliegenden Außenbereiche

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Anlage1_Planungsumgriff_NHG
Anlage2_Ergebnis_Rahmenplan_NHG
Anlage3_Zeitschiene_UmbauNHG

Sachverhalt (kurz):

Das Nachbarschaftshaus Gostenhof (NHG) ist sanierungsbedürftig und bedarf einer Überabeitung des Gesamtkonzepts. Gleichzeitig soll die Fläche im unmittelbaren Umfeld des NHG neu sortiert werden. Als Zielsetzung sollte hierbei berücksichtigt werden: Entsiegelung unter Berücksichtigung des Schwammstadtprinzips, öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung mit Neuordnung potenzialreicher Konversionsflächen auf Grundlage der Ziele der Städtebauförderung. Als Ergebnis liegt nun eine konzeptionelle anschlussfähige Rahmenplanung als Planungsgrundlage für die Gestaltung der Außenflächen um das NHG vor.

Neben einer Öffnung des hauseigenen Gartens für die Bevölkerung soll eine grüne, barrierefreie Verbindungsachse von der Kernstraße zur Müllnerstraße und der Veit-Stoß-Anlage geschaffen werden. Hierfür werden auch ehemalige Lagerflächen der anliegenden Berufsschule (B2) zur Verfügung gestellt. Die neuen Anbauten im Hof passen sich der denkmalgeschützten Schulaula an. Sie ersetzen neben dem alten Sanitär- und Küchenbereich auch die durch die Öffnung wegfallenden Lagermöglichkeiten für das NHG und die HVE-Schule (HVE-SuS). Dadurch wird die barrierefreie Durchwegung des Hofes ermöglicht. Durch die Zusammenlegung der Müllstellplätze des NHG und der B2 können zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, welche die Klimabilanz vor Ort verbessern. Der Umbau der Müllnerstraße ab der Adam-Klein-Straße zu einem Grünanlagenweg schafft neue Aufenthaltsqualitäten und ermöglicht die Erweiterung der Außengastronomie des NHGs. Eine verkehrliche Neuordnung im Rahmen der Superblocks um das NHG unterstützt die Maßnahmen.

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)

☒

☒

☒

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des vorgelegten Rahmenplanes zur Umgestaltung der anliegenden Außenbereiche des Nachbarschaftshauses Gostenhof (NHG) beschließt der Stadtplanungsausschuss die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum "Umbau und Sanierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof" mit der "Umgestaltung der Außenanlagen" und beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Detailplanungen bis zur Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung mit Kostenberechnungen.

Beilage

Betreff:
Umbau und Neukonzeptionierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof
hier: Rahmenplanung zur Umgestaltung der anliegenden Außenbereiche

Entscheidungsvorlage

1. Hintergrund

Das Nachbarschaftshaus Gostenhof (NHG) in der Adam-Klein-Straße 6 ist eine wichtige soziale und kulturelle Einrichtung im Stadtteil und Treffpunkt für viele Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Weit über 100 Gruppen und Vereine nutzen die Räumlichkeiten mit über 7.000 Raumbelegungen im Jahr. Mehr als 100.000 Menschen besuchen die Veranstaltungen im NHG jährlich. Nun ist das Gebäude in die Jahre gekommen und in Teilen nur mehr beschränkt nutzbar. Neben der Beseitigung von baulichen Mängeln bedarf es auch einer Anpassung des derzeitigen Betriebskonzepts und somit einer Überarbeitung des Gebäudes und einer Neugestaltung des Umfeldes.

Um dieses Gesamtprojekt greifbar zu machen, wurden drei Teilprojekte ins Leben gerufen: Umbau und Sanierung Nachbarschaftshaus (Hochbauamt - H); Umgestaltung Außenanlagen (Servicebetrieb Öffentlicher Raum - SÖR) und eine vorgeschaltete Rahmenplanung als anschlussfähige Planungsgrundlage für die beiden erstgenannten Projekte.

In gemeinsamen intensiven Gesprächen zwischen den beteiligten Referaten und Dienststellen wurden die Grundlagen erarbeitet. Eingebunden waren neben dem Bedarfsträger Ref V/SHA mit HVE/KSV, der 3. BM/SÖR, das Ref IV/SchB mit HVE/SuS sowie die beteiligten Fachdienststellen Stpl, Vpl, H und SÖR.

Weitere Abstimmungen erfolgten mit der Feuerwehr (FW), dem Abfallentsorgungsbetrieb (ASN), dem Marktamt (ML) sowie dem Kindergarten Glockendonstraße und dem Spielhaus Aktivspielplatz Gostenhof e.V. bezüglich der Nutzungspotenziale in der Müllnerstraße.

Zur Erfassung der Bedarfe und Konkretisierung der Planung wurden in Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachplanungsbüros (Riede Landschaftsarchitektur und Planwerk Stadtentwicklung) Workshops mit den Bedarfsträgern, Fachdienststellen und Nutzern durchgeführt. Beteiligt wurden auch die von der Umbaumaßnahme betroffene Gastronomie, die benachbarte Kulturkirche GoHo in der Dreieinigkeitskirche sowie der Bürgerverein Gostenhof-Kleinweidenmühle-Muggenhof-Doos e.V.. Mehrere Planungsgespräche in großer Runde stellen den Rückhalt in der Verwaltung für das Planungsergebnis sicher.

Der Umgriff der Maßnahmen wurde im Verlauf der Gespräche noch einmal angepasst und ist unter Anlage 1 einsehbar.

2. Einzelbetrachtung der Maßnahmen

Die Rahmenplanung verfolgt das Ziel, eine barrierefreie und nachhaltige Nutzung der Flächen zu schaffen. Sie umfasst die Entsiegelung großer Flächen, die Erweiterung des Grünraums für den Stadtteil und eine verbesserte Aufenthaltsqualität, sowohl für die Berufsschule B2 als auch für das NHG.
Die Bereitschaft von HVE/SuS und dem NHG, für eine Gesamtlösung Flächen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, führte am Ende zu der nun vorliegenden Rahmenplanung.

Die Planungsergebnisse können den Plänen in Anlage 2 entnommen werden:

2.1 Verkehrs- und Stellplatzregelungen

- **Zweiradstellplätze:** An der Südfassade der Berufsschule (B2) werden bestehende, jedoch für Kfz schwer zugängliche Stellplätze durch Zweiradstellplätze ersetzt, um den Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder der B2 zu decken.
- **Parkraum an der Aula:** An der Ostfassade der Aula bleiben vier von ursprünglich sechs Kfz-Stellplätze für Lehrkräfte erhalten. Auch hier entstehen Radstellplätze.
- **Parkraum an der Kernstraße und der Adam-Klein-Straße:** Mit der Öffnung und Erweiterung der Grünanlage nach dem Schwammstadtprinzip entfallen in diesem Bereich entlang der Straße neun Stellplätze zugunsten von Grünflächen und barrierefreien Wegen.
- **Parkflächen Müllnerstraße:** Die Müllnerstraße wird im Abschnitt Adam-Klein-Straße/Veit-Stoß-Anlage zu einem Grünanlagenweg zurückgebaut. Durch den Wegfall von 19 Parkplätzen entsteht ein fußgängerfreundlicher, grüner Bereich mit neuen Radstellplätzen und sicheren Aufenthaltsbereichen. Der nördlich anschließende Abschnitt muss vorübergehend der Feuerwehr als Zufahrt für die Personenrettung aus dem Schulgebäude Müllnerstraße 17 dienen, bis die Baumaßnahme „Ertüchtigung Rettungswege Müllnerstr. 17“ abgeschlossen ist. Die Müllentsorgung des Spielhauses Aktivspielplatz e.V. erfolgt nach Absprache über einen Stellplatz am Kindergarten Glockendonstraße.
- **Modalfilter im Superblockkonzept:** Im Rahmen des von der Rahmenplanung unabhängigen und vom Stadtrat bereits beschlossenen Projekts Superblocks in Gostenhof wird zunächst versuchsweise und befristet ein Modalfilter mit Pollern zur Verkehrsberuhigung in der Adam-Klein-Straße installiert (Wegfall von einem Parkplatz). Dieser unterbricht die Adam-Klein-Straße östlich der Müllnerstraße, erhöht die Aufenthaltsqualität und verbessert die Sicherheit für die Besucher des NHGs. Eine Wendezone im Bereich zur Müllnerstraße wird eingerichtet.

2.2 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

- **Abfallentsorgung**: Der Müllplatz der B2 soll zukünftig von beiden Einrichtungen genutzt werden und wird daher auf die Flächen des ehemaligen Radstellplatzes erweitert. Zusätzlich kann dadurch ein Absetzcontainer der schulischen Ausbildungswerkstätten aus dem Schulhof versetzt und integriert werden. Der Zugang zum Müllplatz wird für das Nachbarschaftshaus direkt von deren Hof aus ermöglicht.
- **Glascontainer:** Eine Unterflur-Lösung für die Glascontainer an der Kreuzung zur Kernstraße wird in der Adam-Klein-Straße angestrebt. Ziel ist, die Müllansammlungen in diesem Bereich zu unterbinden und den Kreuzungsbereich sicherer und übersichtlicher zu machen. Gleichzeitig wird das Entrée für die neue öffentliche Grünfläche aufgewertet.
- **Altkleidercontainer:** Für den Altkleidercontainer in unmittelbarer Nachbarschaft der Glascontainer muss in Abstimmung mit dem Betreiber und LA ein alternativer Standort ausgemacht werden.

2.3 Öffentlicher Grünraum und Pocketpark

- **Pocketpark**: Der Garten des Nachbarschaftshauses wird für die Allgemeinheit zugänglich gemacht und als Pocketpark mit barrierefreien Zugängen gestaltet. Zusätzlich wird der Park auf allen Seiten erweitert und bietet Platz für Bewegungsräume und eine kleine Veranstaltungsfläche.
- **Erweiterung des Grünraums**: Die Grünflächen in der Umgebung werden deutlich vergrößert und aufgewertet. Insbesondere durch die Entsiegelung von Straßenflächen und die Integration von Grünflächen entlang der Müllnerstraße können neue Baumstandorte und Aufenthaltsbereiche entstehen. Des Weiteren wird der Hof des Nachbarschaftshauses geöffnet und mit dem neuen Fußwegenetz angebunden.

- **Plakatwand**: Von der Erweiterung des Grünraums ist eine Plakatwand betroffen. Diese Werbefläche wird ersatzlos entfernt.

2.4 Nutzung des Nachbarschaftshauses und der Aula

- **Aula:** Die denkmalgeschützte Aula in der Mitte des Hofes wird wie bisher wochentags von der B2 und an Wochenenden von der Gemeinschaft des Nachbarschaftshauses für Veranstaltungen genutzt. Zur Optimierung der Zugänglichkeit wird der bisherige Anbau zur Aula denkmalgerecht erneuert.
- **Multimodaler Veranstaltungsraum**: Der Hof des Nachbarschaftshauses bleibt ein multifunktionaler Raum. Außerhalb von Veranstaltungen dient er weiterhin als geschützter Anfahrts- und Parkbereich für Behindertenfahrdienste.

2.5 Umfassende Flächen- und Gebäudeveränderungen

- **Rückbau der Schuppen:** Die Abstellschuppen des Nachbarschaftshauses entlang der Grenze zum Schulhof werden zurückgebaut, um die neue barrierefreie Durchwegung zu gewährleisten und einer neuen Begrünung entlang des Tiefhofes Platz zu machen.
- **Abstellflächen:** Um den Wegfall der Schuppen zu kompensieren, werden zwei neue Lagerräume westlich des Eingangs zur Aula ergänzt, die sowohl von der B2 als auch vom Nachbarschaftshaus genutzt werden können.
- **Tiefhof:** bleibt als Bewirtungsfläche erhalten. Eine Barrierefreiheit kann leider nicht hergestellt werden, jedoch sollen andere barrierefreie Flächen im Umfeld zukünftig von der Gastronomie genutzt werden.
- **Abhängung der Müllnerstraße:** Die Fahrspur in der Müllnerstraße wird zu einem Grünanlagenweg reduziert. So entstehen beidseitig neue, grüne Aufenthaltsflächen, die auch teilweise konsumfrei genutzt werden können. Der Vorplatz der Dreieinigkeitskirche ist weiterhin als Veranstaltungsfläche für Märkte zugänglich.

3. Kosten und Finanzierung

Der Umbau des Nachbarschaftshauses wurde von SHA bereits im BIC angemeldet (Nr. 88). Die Anmeldung umfasst die Rahmenplanung, Hochbaumaßnahmen am Gebäude und die Anpassung der Frei- und Verkehrsflächen.
Während der Umbaumaßnahme bezieht das NHG temporär Räumlichkeiten im ehemaligen Jugendamt in der Dietzstraße. Dort erfolgen im Vorfeld kleinere Umbauarbeiten, damit die Flächen als Interimslösung genutzt werden können. Sobald die Planungen hierfür vorliegen, wird der Stadtrat ebenfalls informiert.
Da das Nachbarschaftshaus im Stadterneuerungsgebiet Weststadt liegt, besteht die Möglichkeit einer finanziellen Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung. Genauere Angaben hierzu können erst im Laufe der weiteren Planung nach Erstellung der Kostenberechnung gegeben werden. Stpl/Stadterneuerung steht hier im engen Austausch mit den Fördergeldgebern.
Das Stadterneuerungsgebiet soll 2030 abgeschlossen werden, so dass die Gesamtmaßnahme bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls durchgeführt sein muss.

Den genauen Zeitplan der Baumaßnahme können der Anlage 3 entnommen werden.

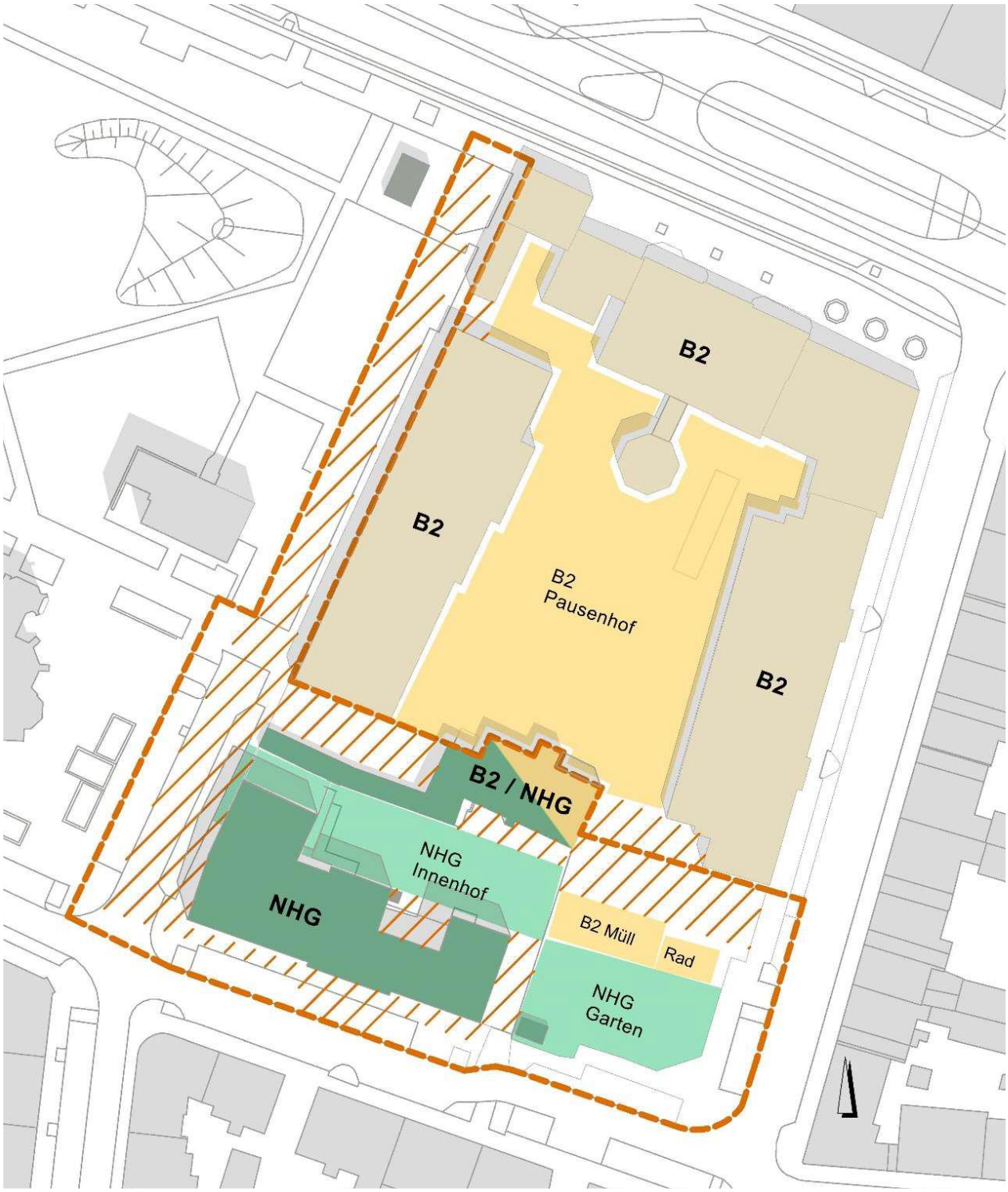
4. Empfehlung

Die geplante Rahmenplanung bietet eine Vielzahl von positiven Veränderungen, die sowohl den Nutzerinnen und Nutzern, den Anwohnenden, als auch der Umwelt zugutekommen. Die Schaffung von barrierefreien Wegen und zusätzlichen Freiflächen für alle, die Erweiterung der Grünflächen und die Reduzierung des Verkehrs, sind hervorzuheben.
Sie sind Grundlage für den Umbau und die Neuorientierung des Nachbarschaftshauses und steigern die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Stadtteils.

Es wird empfohlen, die vorliegende Rahmenplanung zu genehmigen und die Verwaltung mit den weiteren Planungen bis zur Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung mit Kostenberechnungen - zu beauftragen. Für die nachfolgenden Leistungsphasen würde dann in Abhängigkeit der Sicherstellung der Finanzierung und der Kapazitäten eine weitere Behandlung eingebracht, sowie ein Beschluss begehrt werden.

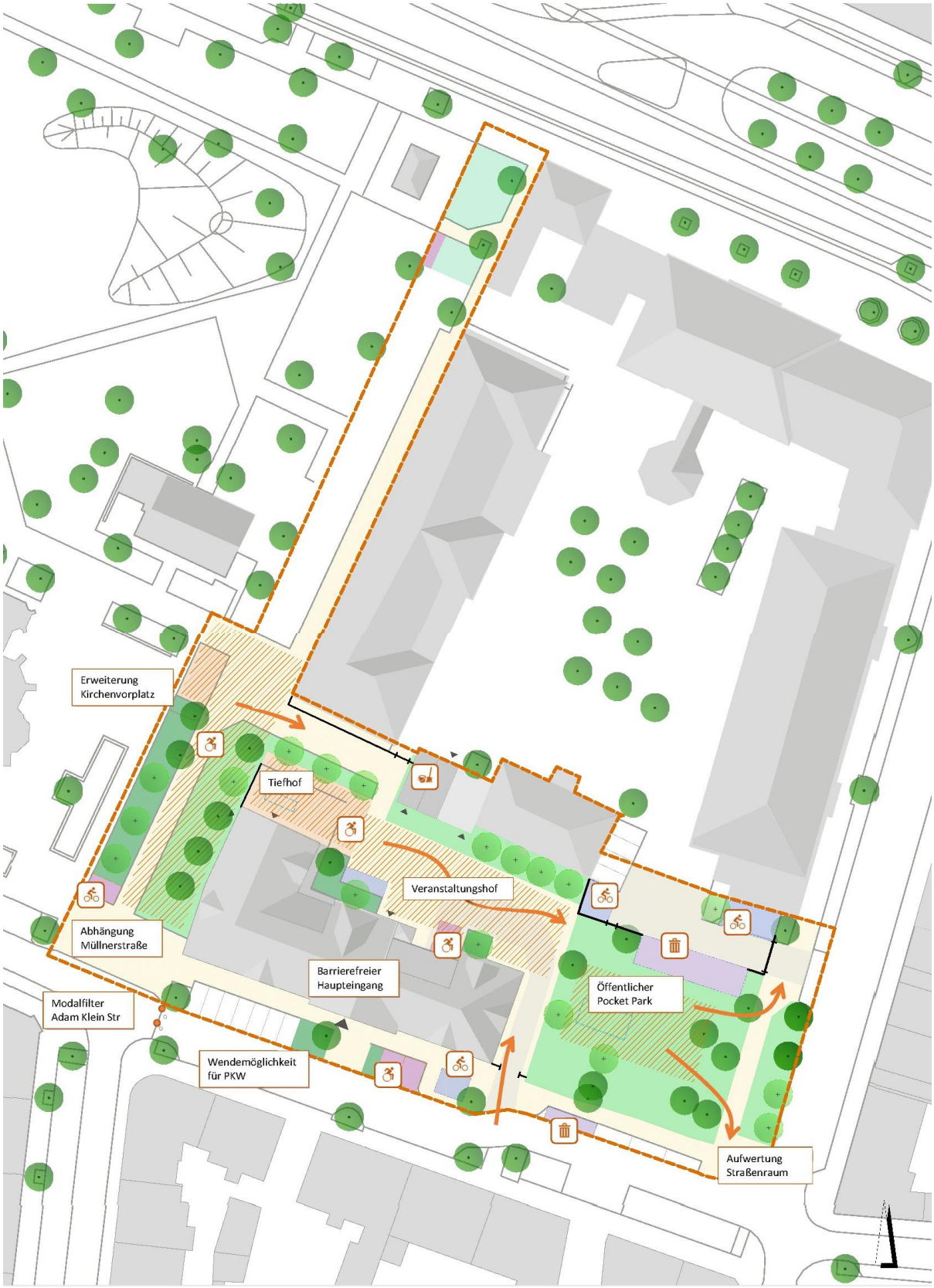
Anlage 1

Umgriff Rahmenplanung Nachbarschaftshaus Gostenhof



Gesamtübersichtsplan des Maßnahmenumgriffs
(Quelle: Riede Landschaftsarchitektur; Planwerk Stadtentwicklung; Rahmenplanung NHG im Auftrag des Hochbauamtes der Stadt Nürnberg)

Ergebnis der Rahmenplanung Nachbarschaftshaus Gostenhof.



Planungsergebnis Rahmenplanung
(Quelle: Riede Landschaftsarchitektur, Planwerk Stadtentwicklung; Rahmenplanung NHG im Auftrag des Hochbauamtes der Stadt Nürnberg)

Anlage 3

Zeitschiene

2024	Planungsbeginn Herrichten Interimsquartier fürs Nachbarschaftshaus in der Dietzstraße (Hochbauamt)
2025 August	Planungsbeginn Umbau und Sanierung NHG (Hochbauamt)
2026	Umzug Sozialamt aus der Dietzstraße in The Q
2026	Start Sanierung Interimsquartier in der Dietzstraße (Hochbauamt)
2026	Planungsbeginn Freianlagen auf Grundlage der Rahmenplanung (Servicebetrieb öffentlicher Raum)
2027 / 2028	Umzug des NHG in die Dietzstraße
2028 - 2030	Sanierung des NHG und Umbau Freianlagen (Hochbauamt/ Servicebetrieb öffentlicher Raum)
2030	verbindlicher Fertigstellungstermin und Schlussabrechnung aller Projekte: zeitlicher Rahmen des Förderprogramms

Berichtsvorlage
Stpl/014/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Sachstandsbericht 2025

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des Baugesetzbuches zur Sicherung städtebaulicher Planungen und findet auch in Nürnberg Anwendung. Der vorliegende Bericht beleuchtet die gegenwärtige Entwicklung und Handhabung und gibt eine Einschätzung zur aktuellen Bedeutung sowie einen Ausblick auf mögliche zukünftige Handlungsspielräume im Kontext der Stadtentwicklung

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)

☐

☐

☐

Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Sachstandsbericht 2025

Im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 23.06.2022 wurde auf Grundlage des SPD-Antrages über die Grundsätze zur Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts berichtet. Daran anknüpfend fasst dieser Bericht die gegenwärtige Anwendung und die strategische Bedeutung des Vorkaufsrechts für die Stadtentwicklung in Nürnberg zusammen und gibt einen Ausblick auf zukünftige Einsatzmöglichkeiten.

Kontext

Das Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) dient der Sicherung kommunaler Bauleitplanung. Es erlaubt Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen in Grundstückskäufe einzutreten, um städtebauliche Entwicklungen im Sinne des Gemeinwohls zu steuern. Der Eigentumsschutz wird dabei beachtet. Die Umsetzung kann durch die Kommune selbst oder durch Dritte wie z. B. die wbg erfolgen. Ein Vorkaufsrecht besteht z. B. in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen oder bei Flächen für öffentliche Zwecke. Voraussetzung ist ein öffentliches, städtebaulich begründetes Interesse. Ausgenommen sind etwa Verkäufe an Angehörige oder wenn das Grundstück bereits den städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprechend genutzt wird. Vor Ausübung sind rechtliche und tatsächliche Umstände sorgfältig zu prüfen.

Im AfS-Bericht von 2022 zum Gemeindlichen Vorkaufsrecht nach BauGB wurden die rechtlichen Grundlagen, Voraussetzungen, Ziele sowie die bisherige Entwicklung in Nürnberg bereits ausführlich dargestellt. Auch das Prüfverfahren und die bisherige Entwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Nürnberg wurden bereits umfassend erläutert.

Anwendungsbeispiele des Allgemeinen und Besonderen Vorkaufsrechtes

Beispielhaft für die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts kann ein Flächenerwerb in Wetzendorf genannt werden. Die Stadt Nürnberg verfolgte seit Jahren den Erwerb eines Grundstücks zur Sicherung der Erschließung und Umsetzung des Baulandbeschlusses (u. a. für geförderten Wohnungsbau, Freiflächen, soziale Infrastruktur). Nach dem Verkauf 2022 machte die Stadt ihr Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 und 6 BauGB geltend. Der Käufer machte daraufhin von seinem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch. Im Anschluss konnte das Liegenschaftsamt das Grundstück freihändig erwerben. Somit sicherte sich die Stadt gemeinsam mit dem bereits in städtischem Eigentum befindlichen Nachbargrundstück 100 % der Flächen.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 BauGB kann per Satzung für Gebiete mit städtebaulichem Entwicklungsbedarf begründet werden. Es sichert der Gemeinde strategische Handlungsspielräume und ermöglicht somit eine frühzeitige, aktive Steuerung im öffentlichen Interesse. Als Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren ist es ein wirksames Instrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele.

In Nürnberg wurden in den letzten Jahren mehrere Vorkaufsrechtssatzungen erlassen; zuletzt die am 29.01.2025 in Kraft getretene Satzung Nr. 14 „Mühlweg“. Ziel ist die geordnete Entwicklung südlich der Kriegsopfersiedlung zur Schaffung von Wohnraum, Sicherung von Bauflächen, Grünzügen und ökologisch wertvollen Bereichen wie dem Wetzendorfer Landgraben sowie der Schutz angrenzender Landwirtschaft.

Mit der Satzung Nr. 12 „Buch-Süd“ (2021) sollen – begleitet zu den Bauleitplanverfahren – gewerbliche Nutzungen langfristig gesichert, Flächen für Gemeinbedarf (z. B. Schule) bereitgestellt, gemischte Bauflächen ergänzt und öffentliche Freiräume geschaffen werden. Ziel des 2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets zu einem vitalen Ortsteil. Zur Unterstützung wurde 2021 die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 erlassen, da sich große Teile des Areals in privater Hand befanden. Nach

dem Verkauf von Teilflächen an einen Investor verzichtete die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) und setzte stattdessen auf eine einvernehmliche Umsetzung der städtebaulichen Ziele durch eine Abwendungsvereinbarung (§ 27 BauGB). Kernpunkte der Vereinbarung sind die Anerkennung der städtischen Planungsziele durch den Investor, die Umsetzung des Baulandbeschlusses zum geförderten Wohnungsbau sowie die Sicherung von Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Satzung Nr. 11 „Innenstadt Lorenz“ zielt auf die Stabilisierung der Lorenzer Altstadt angesichts von Strukturwandel, Onlinehandel und pandemiebedingten Leerständen. Ziel ist die Stärkung der Aufenthaltsqualität, Nutzungsmischung und städtebaulichen Attraktivität. Mit dieser Satzung konnte zudem verhindert werden, dass das Kaufhof-Areal zum Spekulationsobjekt wurde.

Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steht der Stadt Nürnberg gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Grundstückskauf zu. Es dient der Umsetzung städtebaulicher Ziele, etwa dem Erwerb von Schlüsselgrundstücken für die Quartiersentwicklung oder Immobilien für öffentliche Einrichtungen. Auch wenn das Vorkaufsrecht selten ausgeübt wird, bietet es die Chance zum Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Kaufinteressierten, um gemeinsame Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

In vielen Fällen wird stattdessen eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 Abs. 1 BauGB geschlossen: Käuferinnen und Käufer verpflichten sich vertraglich zur Einhaltung städtebaulicher Kriterien (z. B. Begrünung, nachhaltige Mobilität, soziale Infrastruktur), sodass die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. Diese Vereinbarungen kommen aktuell insbesondere bei der Entwicklung des ehemaligen Quelle-Versandzentrums an der Fürther Straße, des PRINOVIS-Areals in Langwasser und des „Schocken-Carré“ am Aufseßplatz zum Einsatz. Die Vereinbarungen ermöglichen jeweils eine gezielte städtebauliche Steuerung, sind jedoch mit erheblichem Abstimmungs- und Umsetzungsaufwand verbunden.

Abwendung des Vorkaufsrechts

Die Abwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 BauGB bedeutet im Wesentlichen, dass der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde in Verhandlungen treten kann, mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden, bei der die Gemeinde auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtet. Die genauen Details hängen von den städtebaulichen Zielen der Stadtverwaltung und den spezifischen Gegebenheiten des Grundstücks ab. Grundsätzlich handelt es sich dabei um eine freiwillige Regelung zwischen den Parteien, die innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens getroffen werden, muss.

Gegenwärtige Entwicklungen und Handhabung

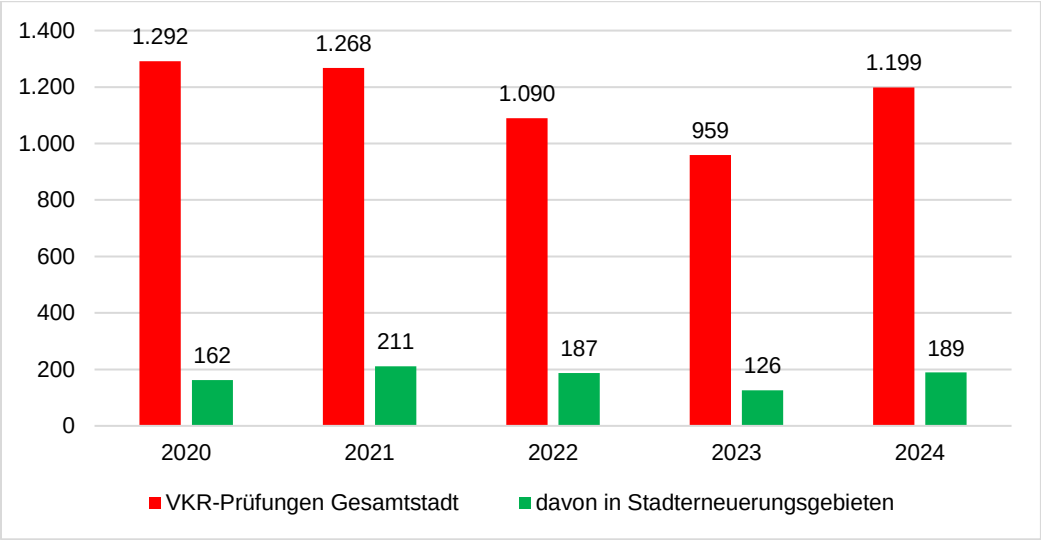
Angesichts des anhaltenden Wachstums der Städte hat das Instrument des Vorkaufsrechts seit Mitte der 2010er Jahre wieder an Relevanz für die Stadtentwicklungspolitik und das Verwaltungshandeln gewonnen.

Im Bericht 2022 wurde die Entwicklung im Zeitraum 2017 bis 2021 dargestellt, die Weiterentwicklung wird ebenfalls in einem 5-Jahres-Zeitabschnitt aufgezeigt. Zwischen 2020 und 2024 haben sich die Prüfvorgänge zu möglichen Vorkaufsrechten auf ca. 1.160 jährliche Prüffälle eingependelt (vgl. Abb. 1). Auffällig ist der Einbruch in den Jahren 2022 und 2023: In der Gesamtstadt sanken die Fälle von 1.268 (2021) auf 959 (2023), somit ca. - 25 %, in Stadterneuerungsgebieten von 211 (2021) auf 126 (2023), also ca. - 40 %. Hauptgrund für den Einbruch war der starke Zinsanstieg am Finanzmarkt. Die Bauzinsen stiegen von ca. 1 % auf 4 %, was die Grundstücksgeschäfte spürbar bremste und die Bautätigkeit reduzierte. 2024 zeigt sich

eine Erholung gegenüber 2023: Die Gesamtzahl stieg um ca. 25 % auf 1.199 Fälle, in Stadterneuerungsgebieten stieg die Anzahl um rund 50 % auf 189 Fälle.

Insgesamt wurden für den Zeitraum 2020 bis 2024 5.808 Prüffälle im Tagesgeschäft dokumentiert, davon 875 in Stadterneuerungsgebieten (dies entspricht ca. 15%).

Abb. 1: Jährliche Prüffälle für Vorkaufsrechte nach BauGB, 2020 - 2024



Quelle: Stpl/5ZA-1, BoB/5

In der Gesamtbetrachtung des Zeitraums 2017-2024 zeigt sich, mit Ausnahme der Jahre 2022 und 2023 eine relative Stabilität der Prüffälle mit einem Durchschnitt von ca. 1.208 jährlich. Der Prüfaufwand für bestehende Vorkaufsrechte variiert stark je nach Einzelfall und lässt sich nicht pauschal beziffern. Jeder Fall muss individuell geprüft, örtlich zugeordnet, bewertet und verwaltet werden – auch wenn kein Vorkaufsrecht besteht. Eigentumswechsel ohne besondere städtebauliche Relevanz werden nicht vertieft geprüft. Häufiger kommen Abwendungsvereinbarungen zum Einsatz, um städtebauliche Ziele ohne Grundstückskauf zu erreichen. In Nürnberg konnte auf diese Weise gezielt Einfluss auf die Entwicklung wichtiger Stadtbereiche genommen werden, wie z. B. im Areal rund um das ehemalige Hefewerk in Buch-Süd dargestellt wurde.

Einschätzung und Ausblick

Auch wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht in Nürnberg nur selten zur tatsächlichen Ausübung kommt, ist seine strategische Relevanz unbestritten. Die konsequente Prüfung aller relevanten Verkaufsfälle stellt ein wertvolles Steuerungsinstrument dar, dass die Handlungsspielräume der Verwaltung stärkt – rechtlich, politisch und planerisch.

Die Stadt sollte ihre Prüfpraxis uneingeschränkt fortsetzen und gezielt weiterentwickeln. Ergänzend sollte das Potenzial von Abwendungsvereinbarungen strategisch genutzt werden, um städtebauliche Ziele effektiv und ressourcenschonend zu erreichen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht bleibt ein zentrales Element einer vorausschauenden, gemeinwohlorientierten Bodenpolitik – nicht durch seine Anwendung allein, sondern durch die Wirkung, die es im gesamten Marktumfeld entfaltet.

Berichtsvorlage
BoB/001/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Novelle der Bayerischen Bauordnung
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Anlagen:
Antrag_CSU_Novelle_BayBO_17.02.2025
Antrag_CSU_Modernisierungsgesetz_24.03.2025
Bericht

Bericht:

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO), welche sich insbesondere auf die Ausweitung der Verfahrensfreiheit und das kommunale Satzungsrecht beziehen. Ein drittes Modernisierungsgesetz ist in Vorbereitung.

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

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

17.02.2025
Antragsteller: Schuh

Novelle der Bayerischen Bauordnung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Januar 2025 sind neue Veränderungen in der Bayerischen Bauordnung in Kraft getreten.

Im Vorfeld gab es viele Diskussionen darüber, welche Regelungen unbedingt nötig sind und welche nicht. Auch der Bayerische Städtetag hat sich mit dem Thema umfänglich auseinandergesetzt und mit Beteiligten des zuständigen Landtagsausschusses diskutiert.

Die Überregulierung durch Satzungen hat in den vergangenen Jahren überhandgenommen und ist nicht weiter zu tolerieren. Ein Bürokratieabbau war an dieser Stelle dringend notwendig. Allerdings gab es im Vorfeld der Novelle auch unterschiedliche Sichtweisen von Planern, Bürgervertretern aber auch Bauherren.

Auch wenn die Bauordnungsbehörde in ihrem Internetauftritt die Grundlagen der Novelle sowie Änderungen beschrieben hat, wäre es sinnvoll, die damit verbundenen Erleichterungen für Verwaltung wie auch Bauherren im entsprechenden Stadtratsgremium darzustellen.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung erläutert,

- welche Erleichterungen sich wie auf die Bauherrschaft unmittelbar auswirken,
- wie die Verwaltung diese Erleichterungen unterstützen und Hilfestellung geben kann,
- ob und wo sie Probleme bei der Durchführung der Novelle sieht.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

24.03.2025
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Bayerisches Modernisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Dezember 2024 wurde im Bayerischen Landtag das Erste Modernisierungsgesetz beschlossen, das mit den Paragraphen 11 bis 13 zahlreiche Änderungen zu Regelungen der Bayerischen Bauordnung bewirkt.

Bisherige Satzungen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen entfallen oder müssen angepasst werden, auch Begrünungssatzungen verlieren demnach Ende September ggf. ihre Gültigkeit.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die beschlossenen Änderungen insbesondere der Bayerischen Bauordnung in den §§ 11 bis 13 des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes vom 23.12.2024 und über
- die Konsequenzen, die sich daraus für die Stadt Nürnberg ergeben sowie
- die Erforderlichkeit bzw. Möglichkeit bisher geltende Satzungen und Verordnungen der Stadt abzuändern bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Novelle der Bayerischen Bauordnung

Bericht

Mit dem Ziel, verzichtbare materielle Standards abzubauen und Verfahren, insbesondere Genehmigungs- und Anzeigeverfahren, zu verschlanken, hat der Bayerische Landtag am 10. Dezember 2024 das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen.

Die ersten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) traten zum 01. Januar 2025 in Kraft. Die beschlossenen Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht sowie im Stellplatzrecht und Spielplatzrecht werden ab 01. Oktober 2025 gelten.

Wesentlicher Kern der Änderungen ist die Stärkung des Genehmigungsfreistellungs- und vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens durch die Ausweitung der Sonderbauschwellen (z.B. bei Gaststätten und Verkaufsstätten) sowie die Erweiterung des Katalogs verfahrensfreier Bauvorhaben (z.B. auf Terrassenüberdachungen, Dachgeschossausbauten sowie vereinzelte Nutzungsänderungen).

Einige Änderungen, wie die materiell-rechtliche Reduzierung der Bauteilanforderungen bei Aufstockungen oder die Ausweitung der von den Abstandsflächenregelungen ausgenommenen Vorhaben (auf z.B. ebenerdige Terrassen und Wärmepumpen) wurden durch die Verwaltung bereits seit Jahren entsprechend umgesetzt.

Die Anzahl an Bauanträgen ist um circa 15% gegenüber den beiden Vorjahren zurückgegangen. In gleichem Umfang stieg der Beratungsaufwand durch die Verwaltung. Telefonische Beratungsgespräche haben seit Jahresbeginn deutlich zugenommen. Zudem begehren Bauherrn, auch jene, die zunächst telefonische Auskunft bekommen haben, zunehmend schriftliche Auskünfte, um sich abzusichern.

Die Deregulierung verschiebt die Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörden immer mehr vom präventiven hin zu einem verstärkt repressiven Vorgehen. Baugenehmigungsverfahren entfallen durch die Ausweitung der Verfahrensfreiheit. Jedoch ändert das nichts daran, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben eigenverantwortlich durch die Bauherren einzuhalten sind. Was zuvor in Baugenehmigungsverfahren geprüft werden konnte, muss nun im Nachgang durch die Bauaufsicht verstärkt aufgegriffen werden, wenn Bauvorhaben nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Einige der Auswirkungen der Gesetzesänderung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

So werden durch die beabsichtigten Änderungen der Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung Nutzungsänderungen in Wohnen in deutlich größerem Umfang verfahrensfrei umsetzbar werden als bisher. Die Stadt Nürnberg öffnet damit den Weg, dringend benötigten Wohnraum, ohne verfahrensrechtliche Hürden schaffen zu können. Vereinzelt, insbesondere in Mischgebieten, birgt dies jedoch die Gefahr, dass sich die vorhandenen Gebietsstrukturen und Nutzungsmischungen zu Gunsten des Wohnens verschieben. Gewerbliche Bestandsnutzungen oder Neuansiedlungen von Gewerbe könnten dadurch erheblich eingeschränkt werden, ohne dass die Stadt präventiv eingreifen kann.

Kritisch wird auch der verfahrensfreie Ausbau von Dachgeschossen gesehen. In einer hoch verdichteten Stadt wie Nürnberg stellen die Anforderungen an die Personenrettung durch Anleiterung der Feuerwehr seit jeher eine große Herausforderung dar. Inwieweit Bauherrn und Investoren diesen eigenverantwortlich nachkommen können, bleibt abzuwarten.

Beilage

Das gemeindliche Satzungsrecht wird grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden. Die Änderungen der Satzungen werden an anderer Stelle im gleichen Stadtplanungsausschuss behandelt.

Die Bauordnungsbehörde hat die notwendigen Anpassungen der Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung und Begrünungssatzung zum Anlass genommen, bestehende Regelungen auf den Prüfstand zu stellen. Durch die Streichung verzichtbarer Standards erhofft sich die Bauordnungsbehörde eine Verschlankung der Genehmigungsverfahren durch die Reduzierung von Abstimmungsprozessen und Fachstellenbeteiligungen.

Beschlussvorlage
BoB/002/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.05.2025

Anlagen:
Antrag_ Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025
Antrag_Bayerisches_Modernisierungsgesetz_Grüne_15.05.2025
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 01.Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Begrünungssatzung muss aufgehoben werden, da die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wesentlich geändert wird. Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr getroffen werden. Geregelt werden kann nur noch ein Verbot von Bodenversiegelungen.

Die neue Begrünungssatzung sieht ein solches Verbot von Bodenversiegelungen vor. Basierend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung mit der noch geltenden Begrünungssatzung werden darüber hinaus auch Anforderungen an die Dachbegrünung von Gebäuden gestellt.

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)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) beschlossen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

24.03.2025
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Bayerisches Modernisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Dezember 2024 wurde im Bayerischen Landtag das Erste Modernisierungsgesetz beschlossen, das mit den Paragraphen 11 bis 13 zahlreiche Änderungen zu Regelungen der Bayerischen Bauordnung bewirkt.

Bisherige Satzungen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen entfallen oder müssen angepasst werden, auch Begrünungssatzungen verlieren demnach Ende September ggf. ihre Gültigkeit.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die beschlossenen Änderungen insbesondere der Bayerischen Bauordnung in den §§ 11 bis 13 des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes vom 23.12.2024 und über
- die Konsequenzen, die sich daraus für die Stadt Nürnberg ergeben sowie
- die Erforderlichkeit bzw. Möglichkeit bisher geltende Satzungen und Verordnungen der Stadt abzuändern bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Ö 17

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

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

Nürnberg, 15. Mai 2025

Weniger Grün in Nürnberg durch Bayerisches Modernisierungsgesetz? Konsequenzen und Anpassungsmöglichkeiten für Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem *Ersten Bayerischen Modernisierungsgesetz* im Zuge des Entbürokratisierungspakets gehen auch vielfache Änderungen der Bayerischen Bauordnung einher – unter anderem verlieren Begrünungssatzungen bis Ende September 2025 gegebenenfalls ihre Gültigkeit (§13 Art. 7 Abs. 1 BayBO). Damit wird Städten wie Nürnberg die Möglichkeit genommen, Garten- und Freiflächengestaltungen – auch im Sinne der Klimaanpassung – per örtlicher Satzung zu regeln und somit auch die Ermächtigung, die Gestaltung und Bepflanzung auf Freiflächen eines Grundstücks verbindlich festzulegen. Mit fehlender Handhabe werden Bodenversiegelung, nicht-begrünte Steingärten sowie eintönige Flächennutzungen zunehmen, während gleichzeitig umwelt-, wasser- und naturschutzrechtliche Aspekte wie Regenwassermanagement, Klimaanpassungs- und Artenschutzmaßnahmen massiv vernachlässigt werden. Laut Stellungnahme des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekt:innen lässt sich die Aufenthalts- und Lebensqualität in dicht bebauten Siedlungsräumen kaum mehr sicherstellen.

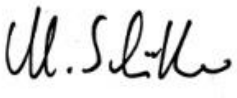
Städte und Kommunen, die diesen Weg nicht gehen möchten, haben zwar die Möglichkeit, neue Satzungen zu verabschieden, jedoch ist dies mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden. Insbesondere dann, wenn bereits eine Grünflächensatzung vorliegt – wie dies in vielen bayerischen Städten und Gemeinden der Fall ist. Auch in Nürnberg gibt es seit 1. Juni 2022 eine Begrünungssatzung, die auch auf den Flächen greift, wo Begrünung nicht über einen Bebauungsplan geregelt ist. Dieser Errungenschaft droht wegen des Bayerischen Modernisierungsgesetzes nun das Aus.

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

Die Verwaltung

- berichtet über den möglichen Spielraum hinsichtlich der beschlossenen Änderungen im Rahmen des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes, insbesondere bei § 13 der Bayerischen Bauordnung,
- prüft, welche Möglichkeiten es für den weiteren gültigen Bestand der Begrünungssatzung gibt,
- prüft, inwieweit eine Anpassung der Begrünungssatzung im Rahmen des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes ohne Einbußen möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 01.Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01.Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Die geltende Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) tritt, auf Grund der ab 01.Oktober 2025 geltenden Übergangsvorschriften des Art. 83 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Positiv gestaltende Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Der Erlass eines Verbots von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintönigen Flächennutzungen ist jedoch noch möglich.

Im Zuge der Anpassung des Satzungsentwurfes wurden, beruhend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung im Vollzug der bisherigen BegrS sowie dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgenden, bezüglich der Begrünung von Gebäuden zudem verzichtbare materielle Standards und Regelungen gestrichen.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich:
Die Satzung soll im gesamten Stadtgebiet, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) gelten. Sie gilt damit auch für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, es sei denn, diese setzen abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 der BegrS fest.

Klargestellt wird, dass die Satzung nur auf Vorhaben anzuwenden ist, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind.
Lediglich die Verbote von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten sowie ähnlichen Flächennutzungen sollen auch für die verfahrensfreien Änderungen der Freiflächen gelten. Damit wird eine gesetzliche Grundlage geschaffen, bauaufsichtlich gegen nachträgliche Veränderungen der Grundstücksfreiflächen bereits bebauter Grundstücke einschreiten zu können.

§ 2 Ziel der Satzung:
Ziel der Satzung ist, aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und einer verbesserten Gestaltung der baulichen Anlagen.

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen:
Kommunen dürfen durch die Änderungen der BayBO keine grüngestalterischen Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mehr treffen. Es verbleibt ein Verbot von Bodenversiegelungen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die auf Grund ihres Zweckes zulässigerweise versiegelt werden (z.B. Stellplatzanlagen, Zuwegungen).

Trotz des Entfalls von Gestaltungsvorgaben, wie Baumpflanzungen, kann durch das Verbot

von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten den Grundzügen einer durchgrünten und qualitätsvollen Stadtgestaltung sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen werden. Dabei bleibt es den Grundstückseigentümern und -nutzern überlassen, in welcher Art die Grüngestaltung der Grundstücke erfolgt.

§ 4 Begrünung von Flachdächern:
Extensive oder intensive Dachbegrünung ist bei allen Dächern mit einer Neigung bis zu 20° und ab einer Gesamtfläche von 50 m² vorzusehen. Sie findet damit keine Anwendung auf verfahrensfreie Bauvorhaben.
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen (z.B. Dachterrassen) sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern. Es ist folglich immer eine Kombilösung vorzusehen.

Dachbegrünung ist ein wesentlicher Aspekt bei der Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes. Ausgehend vom Luftbild trägt sie insbesondere in den hoch verdichteten Stadtgebieten, aber auch auf Gebäuden von Grundstücken, die nur geringfügig bepflanzt sind bzw. keinen Baumbestand aufweisen, zur Durchgrünung und Ortsgestaltung bei.
Das Nürnberger Luftbild weist in allen Stadtteilen stark versiegelte und wenig begrünte Grundstücke auf, ohne dass hierbei eine geordnete Differenzierung hergeleitet werden kann. Die Festsetzung ist daher auf das gesamte Stadtgebiet anzuwenden.

Nicht geregelt wird der konstruktive Dachaufbau, damit verbunden die Aufbaudicke der Vegetationstragschicht. Es bleibt, dem Ansinnen der Deregulierung folgend, künftig dem Antragsteller überlassen, auf welche Weise und in welcher Intensität er dem Begrünungserfordernis nachkommt. Grundsätzlich sind extensive Dachbegrünungen bereits ab Vegetationstragschichten von 6 bis 8 cm möglich.

§ 5 Abweichungen:
Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO sind möglich, wenn die Ziele der Satzung auf andere Weise erreicht werden können. Sie sind insbesondere zu erteilen, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder Denkmalschutzes erforderlich ist.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten:
Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Regelungen der Begrünungssatzung verstößt.

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften:
Die Satzung soll zum 01.10.2025 in Kraft treten. Gleichzeit tritt die bestehende Begrünungssatzung außer Kraft
Für bestehende und bereits genehmigte Gebäude ist die Begrünungssatzung nicht anzuwenden.

Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 2 Ziel der Satzung

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen

§ 4 Begrünung von Flachdächern

§ 5 Abweichungen

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

(2) Sie gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind. § 3 dieser Satzung gilt auch für die nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Vorhaben.

(3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 treffen, gehen dieser Satzung vor.

(4) Ein dieser Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und eine verbesserte Gestaltung der baulichen Anlagen. Dabei steht eine qualitätsvolle Begrünung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

§ 3

Verbot von Bodenversiegelungen

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht deren zulässige Zweckbestimmung eine Versiegelung erfordert.

(2) Einer Versiegelung stehen nicht oder nur geringfügig bepflanzte Grundstücksflächen, wie nicht begrünte Steingärten oder ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert, gleich.

§ 4

Begrünung von Flachdächern

(1) Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt auch für Dächer von Tiefgaragenzufahrten, Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern.

(2) Die Begrünung ist innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen.

§ 5

Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung sollen Abweichungen insbesondere von den Regelungen der §§ 3 und 4 ermöglicht werden, wenn das konkrete Vorhaben die Ziele aus § 2 auf andere geeignete Weise erreicht.

(2) Aus Gründen des Brandschutzes sowie für Baudenkmäler und in Ensembles ist auf Antrag eine Abweichung zu erteilen, wenn gewichtige Gründe einer Begrünung entgegenstehen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 1 Abs. 4 die Begrünung nicht auf Dauer fachgerecht unterhält oder sie bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt,
2. entgegen § 3 Grundstücke gestaltet,
3. entgegen § 4 Dachflächen nicht oder nicht rechtzeitig begrünt.

2

§ 7

Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

(1) Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) außer Kraft.

(2) Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern (§ 4) gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestehende oder genehmigte Gebäude.

Beschlussvorlage
BoB/003/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Anlagen:
Antrag_Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 01. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Kinderspielplatzsatzung muss an diese Änderungen angepasst werden.

Künftig dürfen Kinderspielplätze erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gefordert werden. Zudem müssen, entsprechend der sich ändernden Ermächtigungsgrundlage, Anforderungen an die Begrünung von Kinderspielplätzen entfallen.

Im Zuge der Anpassung werden, dem Ansinnen der Modernisierungsgesetze zur Deregulierung folgend, verzichtbare materielle Standards abgebaut und der Regelungsinhalt auf die wesentlichen Anforderungen qualitätsvoller Kinderspielplätze beschränkt.

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)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 17.07.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) beschlossen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

24.03.2025
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Bayerisches Modernisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Dezember 2024 wurde im Bayerischen Landtag das Erste Modernisierungsgesetz beschlossen, das mit den Paragraphen 11 bis 13 zahlreiche Änderungen zu Regelungen der Bayerischen Bauordnung bewirkt.

Bisherige Satzungen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen entfallen oder müssen angepasst werden, auch Begrünungssatzungen verlieren demnach Ende September ggf. ihre Gültigkeit.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die beschlossenen Änderungen insbesondere der Bayerischen Bauordnung in den §§ 11 bis 13 des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes vom 23.12.2024 und über
- die Konsequenzen, die sich daraus für die Stadt Nürnberg ergeben sowie
- die Erforderlichkeit bzw. Möglichkeit bisher geltende Satzungen und Verordnungen der Stadt abzuändern bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 01. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Durch die Abschaffung der staatlichen Grundverpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen, bisher geregelt in Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind die Kommunen aufgefordert, an Hand der gemeindlichen Interessen abzuwägen, ob es einer entsprechenden Satzung bedarf sowie bestehende Satzungen an die neue Rechtslage anzupassen.

Dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgend, wurden im Satzungsentwurf verzichtbare materielle Standards gestrichen und auf das aus Sicht der Stadt Nürnberg notwendige Mindestmaß beschränkt.
Dadurch entfällt insbesondere die Aufgliederung von Spielplatzbereichen nach Altersgruppen. Eine solche ist regelmäßig entbehrlich, da sich eine Gliederung der Spielplatzflächen bereits aus den in der Satzung festgeschriebenen Mindestausstattungsmerkmalen, wie Sandspielflächen und Spielgeräten, ergibt. Darüber hinaus entspricht es dem natürlichen Verhalten von Kindern, dass sie Spielflächen weniger nach definierten Altersgruppen, als vielmehr nach Können, Willen und Zugehörigkeit bespielen.
Verzichtet wird auch auf die bisher vorgeschriebene Anwendung der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“. Diese Norm, welche eine Hilfestellung für die Planung, den Bau und den Betrieb von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen bietet, ist in Bayern nicht als rechtsverbindliche Technische Baubestimmung eingeführt. Als allgemein anerkannte Regel der Technik und Baukunst kann sie zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen jedoch herangezogen werden.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

§ 1 Abs. 1:
Kinderspielplätze sind, so setzt es die zum 01. Oktober 2025 in Kraft tretende Ermächtigungsgrundlage fest, künftig erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

§ 2:
Kinderspielplätze sollen für Kinder der Altersgruppe bis vierzehn Jahre geeignet und ausgestattet sein. Die Anhebung der Altersgrenze entspricht der Definition des Jugendschutzgesetzes, wonach Kinder Personen sind, die noch nicht vierzehn Jahre alt sind.

Die Begrünungsanforderungen, die in der bisherigen Kinderspielplatzsatzung im § 2 Abs. 2 bis 5 geregelt waren, müssen entfallen. Inhalte zur Beschaffenheit der Spielplatzflächen dürfen nach der aktualisierten Ermächtigungsgrundlage nicht mehr festgesetzt werden.

§ 5:
An die Ausstattung werden, in Abhängigkeit der Anzahl der Wohnungen, nur noch reduzierte Mindestanforderungen gestellt. Dies ermöglicht individuelle und an die Bewohnerinnen und Bewohner angepasste Gestaltungsspielräume.

§ 7:
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird, soweit die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes für Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, entsteht, dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt. Der Ablösebetrag beträgt nach den Vorgaben der BayBO maximal 5.000 Euro.

§ 8 Abs. 2:
Eine Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung soll zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und auf Grund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird.
Der Abweichung beschränkt sich somit auf Flächen, welche im Rahmen der Baurechtschaffung nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses durch Investoren entwickelt werden.
Die Möglichkeit der Erteilung einer Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung ist geboten, da ein „doppelter Nachweis“ (d.h. ein öffentlich herzustellender Spielplatz nach Baulandbeschluss im Rahmen der Baulandentwicklung und zusätzlich private Spielplatzflächen im Baugenehmigungsverfahren für dieselbe Nutzergruppe) dem Grundsatz der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit widerspricht.

Durch den Wortlaut „soweit“ wird klargestellt, dass die Abweichung von dem Maß abhängig gemacht wird, bis zu dem sich der Investor zur Herstellung öffentlicher Spielplatzflächen nach den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Nürnberg verpflichtet hat. Im Einzelnen bedeutet dies: stellt der Investor die vollen Spielplatzflächen nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses her, bedürfte es keiner privaten Spielplatzflächen nach KSpS mehr. Können jedoch nicht alle Spielplatzflächen nach Baulandbeschluss als öffentliche Spielflächen hergestellt werden, ist mindestens der verbleibende prozentuale und festgelegte Anteil durch private Spielplatzflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken (oder durch Ablöse) auszugleichen.
Die Diskrepanzen zwischen Baulandbeschluss und Kinderspielplatzsatzung (wie Berechnungsregeln der Spielflächen etc.) müssen zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren hingenommen werden. Eine vollständige Angleichung ist allein auf Grund des unterschiedlichen Detaillierungsgrades in den jeweiligen Planungen (Bebauungsplanverfahren auf Basis von Annahmen der Einwohnerzahlen; Baugenehmigungsverfahren nach geplanter Wohnfläche) nicht möglich.

Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Vom ……..

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Allgemeine Anforderungen
§ 3 Lage des Kinderspielplatzes
§ 4 Größe des Kinderspielplatzes
§ 5 Ausstattung des Kinderspielplatzes
§ 6 Betrieb und Unterhalt
§ 7 Ablösung
§ 8 Abweichungen
§ 9 Ordnungswidrigkeiten
§ 10 Inkrafttreten

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für private Kinderspielplätze. Sie sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

(2) Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor ebenerdigen Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO und der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) herzustellen.

(3) Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

§ 2
Allgemeine Anforderungen

(1) Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

(2) Kinderspielplätze müssen für Kinder bis vierzehn Jahren geeignet und ausgestattet sein.

§ 3

Lage des Kinderspielplatzes

(1) Der Kinderspielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks darf der Kinderspielplatz nur angelegt werden, wenn dieses geeignet und gefahrlos erreichbar ist. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück soll 300 m nicht überschreiten.

(3) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümerin bzw. Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

§ 4

Größe des Kinderspielplatzes

(1) Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen.

(2) Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Einzimmerwohnungen unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30 m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

§ 5

Ausstattung des Kinderspielplatzes

(1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche in einer Mindestgröße von 10 m² auszustatten.

(2) Kinderspielplätze sind außerdem mit einem Gerätespielplatz mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens drei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht.

(3) Kinderspielplätze sind mit mindestens drei ortsfesten Sitzgelegenheiten auszustatten.

§ 6

Betrieb und Unterhalt

Kinderspielplätze sind auf Dauer und in einem verkehrssicheren Zustand zu unterhalten. Schadhafte Ausstattungen sind unverzüglich instand zu setzen oder zu erneuern.

§ 7

Ablösung

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die Kosten für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Stadt Nürnberg übernommen werden. Soweit die Verpflichtung für Gebäude entsteht, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, wird dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt.

(2) Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag.

(3) Der Ablösebetrag beträgt je m² Fläche des Kinderspielplatzes

in der Zone 1: 1.800 Euro,

in der Zone 2: 1.000 Euro,

jedoch maximal 5.000 Euro, soweit die Verpflichtung für Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, entsteht.

(4) Die Zone 1 befindet sich innerhalb des Rings der Bundesstraße 4R, somit begrenzt durch: Nordring, Hintermayrstraße, Welserstraße, Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, Cheruskerstraße, Passauer Straße, Marienbader Straße, Ben-Gurion-Ring, Jitzhak-Rabin-Straße, Bayernstraße, Frankenstraße, Ulmenstraße, Dianaplatz, Nopitschstraße, Gustav-Adolf-Straße, Von-der-Tann-Straße, Jansenbrücke, Maximilianstraße und Nordwestring. Die Zone 2 beinhaltet die Flächen außerhalb der Zone 1.

(5) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nürnberg (Bauordnungsbehörde) abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Stadt Nürnberg vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

§ 8

Abweichungen

(1) Die Stadt kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

(2) Eine Abweichung soll auf Antrag zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und auf Grund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird. Dies gilt auch für einen noch nicht hergestellten öffentlichen Spielplatz, wenn dessen Herstellung vertraglich gesichert ist.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 6 Satz 2 schadhafte Ausstattungen nicht umgehend instand setzt oder erneuert.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 29. Juni 2021 (Amtsblatt S. 362) außer Kraft.

Beschlussvorlage
BoB/004/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.07.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	23.07.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) sowie Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS)
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.03.2025

Anlagen:
Antrag_Modernisierungsgesetz_CSU_24.03.2025
Entscheidungsvorlage
Änderungssatzung
Änderung Vollzugsanweisung

Sachverhalt (kurz):

Zum 01. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Stellplatzsatzung muss an diese Änderungen angepasst werden.

Dem Grundsatz nach gilt die geltende Stellplatzsatzung fort. Jedoch dürfen die festgelegten Richtwerte nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung, welche sich ebenfalls zum 01. Oktober 2025 ändert, nicht überschritten werden. Nachdem die Stadt Nürnberg bisher teils deutlich abweichende Richtzahlen zur Bemessung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze festgesetzt hatte, ist insbesondere die Anlage zur Stellplatzsatzung anzupassen.

Ferner müssen, auf Grund des Entfalls der entsprechenden Rechtsgrundlage zum 01. Oktober 2025, Begrünungsanforderungen aus der Satzung gestrichen werden.

Im Zuge einer Angleichung an die Werte der Nachbarstädte werden die Ablösesummen geringfügig erhöht (Innenbereich 13.500 auf 15.000, Außenbereich 11.000 auf 11.500).

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)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (Afs 17.07.2025):

1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiligende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Änderung zu beschließen.

Beschlussvorschlag (StR 23.07.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 17.07.2025 wird

der Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

sowie

die beiliegende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

beschlossen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

24.03.2025
Antragsteller: Dr. Heimbucher

Bayerisches Modernisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Dezember 2024 wurde im Bayerischen Landtag das Erste Modernisierungsgesetz beschlossen, das mit den Paragraphen 11 bis 13 zahlreiche Änderungen zu Regelungen der Bayerischen Bauordnung bewirkt.

Bisherige Satzungen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen entfallen oder müssen angepasst werden, auch Begrünungssatzungen verlieren demnach Ende September ggf. ihre Gültigkeit.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die beschlossenen Änderungen insbesondere der Bayerischen Bauordnung in den §§ 11 bis 13 des 1. Bayerischen Modernisierungsgesetzes vom 23.12.2024 und über
- die Konsequenzen, die sich daraus für die Stadt Nürnberg ergeben sowie
- die Erforderlichkeit bzw. Möglichkeit bisher geltende Satzungen und Verordnungen der Stadt abzuändern bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) sowie Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 01. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Durch die Abschaffung der staatlichen Grundverpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen, bisher geregelt in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind die Kommunen aufgefordert, an Hand der gemeindlichen Interessen abzuwägen, ob es einer entsprechenden Satzung bedarf, sowie bestehende Satzungen an die neue Rechtslage anzupassen.

Durch die neue Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Stellplatzsatzungen, welche zum 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, werden die Gestaltungsspielräume für Kommunen erheblich eingeschränkt. So können künftig keine Stellplätze mehr für die Aufstockung von Wohngebäuden gefordert werden. Ebenso ist es nicht mehr möglich sowohl Stellplätze als auch Fahrradabstellplätze für ein Vorhaben nebeneinander zu fordern. Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen dürfen ebenfalls nicht mehr geregelt werden. Im Ergebnis wären erhebliche Mehrbelastungen für den öffentlichen Raum zu erwarten, da der reale Bedarf an Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen nicht mehr in voller Höhe auf dem eigenen Baugrundstück realisiert werden müsste. Auch die Einnahmen durch Ablösebeträge würden erheblich eingeschränkt.

Es soll daher von der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welche zum 01. Oktober 2025 in Kraft tritt, Gebrauch gemacht werden. Demnach gelten bestehende Stellplatzsatzungen fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.
Die Stellplatzsatzung wurde inhaltlich erst 2024 an die aktuellen Entwicklungen und die Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis angepasst. Die nunmehr vorzunehmenden Änderungen der Stellplatzsatzung beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Richtzahlenliste und redaktionelle Anpassungen auf Grund der Änderungen der BayBO.

Durch den Entfall der Satzungsermächtigung für Begrünungsmaßnahmen (bisher geregelt in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) müssen die Regelungen zur Be- und Durchgrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen und Sträuchern gestrichen werden.
Darüber hinaus werden die Anforderungen an die Begrünung von Gebäuden künftig in der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg gebündelt.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Stellplatzsatzung

§ 2 Abs. 1:
Aufgenommen wurde die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, welche bisher allgemein in Art. 47 BayBO geregelt war.

Von der Grundverpflichtung ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, der Ausbau von Dachgeschossen. Diese Ausnahme besteht bereits seit der Änderung der Stellplatzsatzung 2024.
Ebenfalls ausgenommen sind Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, soweit die bisherige Nutzung nicht durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Nürnberg gesichert ist.

Die Ausnahmen vom Stellplatzrecht sind vertretbar, da bei derartigen Vorhaben selten Forderungen zu Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen erhoben wurden. Darüber hinaus vereinfachen und beschleunigen diese die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. So können durch die Ausnahmeregelungen Nutzungsänderungen zu Wohnen künftig weitestgehend verfahrensfrei umgesetzt werden.
Gleichzeitig beugt die Einschränkung für die Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken einer missbräuchlichen Anwendung vor. So wird es nicht möglich sein, im Zuge der baugenehmigungspflichtigen Errichtung eines Vorhabens zunächst einen reduzierten Stellplatzschlüssel (z.B. Studierendenwohnen) in Anspruch zu nehmen und diese Wohnungen dann ohne nachträgliche Erhebung von zusätzlichen Stellplätzen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

§ 3 Abs. 3 (neu):
Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden erneut angehoben, sie betragen in der Zone 1 künftig 15.000 Euro und 11.500 Euro in der Zone 2.

Die Erhöhung ist angesichts gleichbleibend hoher bzw. steigender Baukosten angemessen und gleicht sich an das Niveau der angrenzenden Städte wie Fürth (15.000 € / 12.000 € / 10.000 €) und Erlangen (15.000 € / 11.500 € / 8.000 €) an.

§ 4:
Begrünungsanforderungen, soweit diese noch geregelt werden dürfen, finden sich aus Gründen des Bürokratieabbaus nur noch in der Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg.

§ 5:
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze darf die nach der Richtzahlenliste als Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung vorgegebenen Werte nicht überschreiten. Insofern können keine zusätzlichen barrierefreien Stellplätze mehr gefordert werden.

Richtzahlen

Die Richtzahlenliste der bisherigen Stellplatzsatzung war stark auf die Erfahrungswerte der Verwaltung und die Bedarfslage in Nürnberg angepasst. Sie überschritt teilweise die Werte der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung und wich, zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren, auch hinsichtlich der Berechnungsgrundlagen von den ministeriellen Vorgaben ab.
Durch die Änderung der BayBO im Satzungsrecht und der Garagen- und Stellplatzverordnung, welche zum 01.Oktober 2025 in Kraft treten werden, sind Abweichungen von den

Beilage

Höchstzahlen der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nur noch durch Unterschreitung möglich. Individuelle Berechnungsregeln sind nicht mehr zulässig.
Die Richtzahlen wurden deshalb an die Vorlage des Ministeriums und soweit zulässig an die bisher geschaffenen Erleichterungen angepasst.

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 22. Juli 2024 (Amtsblatt S. 271)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), folgende Satzung:

Art. 1

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angaben zu §§ 2, 3 und 4 werden wie folgt gefasst:

      „§ 2 Notwendige Stellplätze und Abstellplätze
      § 3 Herstellung und Ablösung
      § 4 Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze“.

   b) In der Angabe zur Anlage wird die Angabe „Abs. 1“ durch die Angabe „Abs. 2“ ersetzt.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) In der Überschrift werden die Wörter „Anzahl der notwendigen“ durch das Wort „Notwendige“ ersetzt.

   b) Folgender neuer Abs. 1 wird eingefügt:

      „(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Hiervon ausgenommen sind Dachgeschossausbauten, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen. Ebenfalls ausgenommen sind Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, soweit die bisherige Nutzung nicht durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Nürnberg gesichert ist.“

   c) Die bisherigen Abs. 1, 2 und 3 werden die Abs. 2, 3 und 4.

   d) Der bisherige Abs. 4 wird aufgehoben.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

   a) In der Überschrift werden vor dem Wort „Ablösung“ die Wörter „Herstellung und“ eingefügt.

   b) Folgender neuer Abs. 1 wird eingefügt:

      „(1) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des

Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.“

c) Der bisherige Abs. 1 wird Abs. 2 und wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „Stellplatzpflicht“ wird die Angabe „nach Abs. 1 auch“ eingefügt.

bb) Die Wörter „Ablösung erfolgen (Ablösungsvertrag)“ werden durch die Wörter „die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag) erfolgen“ ersetzt.

d) Der bisherige Abs. 2 wird Abs. 3 und wie folgt geändert:

Die Angabe „13.000 Euro“ wird durch die Angabe „15.000 Euro“ und die Angabe „11.000 Euro“ durch die Angabe „11.500 Euro“ ersetzt.

e) Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 4.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird das Wort „Gestaltung“ durch das Wort „Beschaffenheit“ ersetzt.

b) In Abs. 1 Satz 2 werden nach dem Wort „werden“ die Wörter „, soweit nicht Gründe des Umweltschutzes dagegensprechen“ eingefügt.

c) Die bisherigen Abs. 2 bis 5 werden aufgehoben.

d) Die bisherigen Abs. 6 bis 9 werden die Abs. 2 bis 5.

5. § 5 wird wie folgt gefasst:

„**§ 5**
Barrierefreie Stellplätze

Von je 50 notwendigen Stellplätzen nach § 2 ist ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung auf dem Grundstück mit den Anforderungen nach DIN 18040-2 herzustellen, wenn nicht Sonderbauverordnungen nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 und 4 BayBO andere Anforderungen an die Zahl solcher Stellplätze stellen.“

6. Die Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 2 StS) wird wie folgt gefasst:

„Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 2 StS)

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
1.	**Wohnnutzungen**		
1.1	Wohnungen ≤ 50 m² WF Wohnungen > 50 m² WF bis ≤ 100 m² WF Wohnungen > 100 m² WF	1 St./WE 1 St./WE 2 St./WE	1 ASt./WE 2 ASt./WE 3 ASt./WE. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist kein ASt. notwendig.
1.2	Geförderte Mietwohnungen *)	1 St./2 WE	1 ASt./WE
1.3	Kinder-, Schüler- und Jugendheime	1 St./20 B, jedoch mindestens 2 St.	1 ASt./3 B

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
1.4	Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime, sonstige Wohnheime **) sowie geförderte Wohnheime *)	1 St./6 B	1 ASt./2 B
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 St./15 B bzw. Pflegeplätze, jedoch mindestens 2 St.	1 ASt./20 B
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 St./30 B, jedoch mindestens 2 St.	1 ASt./10 B
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen**		
	Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St./40 m² NUF	1 ASt./70 m² NUF
3.	**Läden, Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 St./40 m² VK	1 ASt./80 m² VK
3.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (Pkw-Verkaufsplätze, Flohmärkte)	1 St./200 m² NUF	
4.	**Versammlungsstätten, Kirchen**		
	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen), sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) und Kirchen, Moscheen, Synagogen	1 St./30 SP	1 ASt./25 SP
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze und -stadien ohne/mit Besucherplätzen	1 St./500 m² SpF, in Stadien mit Besucherplätzen zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./250 m² SpF, in Stadien mit Besucherplätzen zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.2	Turn- und Sporthallen ohne/mit Besucherplätzen	1 St./100 m² HF, in Hallen mit Besucherplätzen zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./100 m² HF, in Hallen mit Besucherplätzen zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 St./300 m² GF	1 ASt./50 m² GF
5.4	Hallenbäder ohne/mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen, in Bädern mit Besucherplätzen zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./10 Kleiderablagen, in Bädern mit Besucherplätzen zusätzlich 1 ASt./12 BP
5.5	Tennis- oder Squashplätze oder -hallen ohne/mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld, auf Plätzen / in Hallen mit Besucherplätzen zusätzlich 1 St./15 BP	1 ASt./Spielfeld, auf Plätzen / in Hallen mit Besucherplätzen zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.6	Minigolfanlagen	5 St./Anlage	5 ASt./Anlage
5.7	Kegel-, Bowlingbahnen	2 St./Bahn	1 ASt./2 Bahnen
5.8	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St./5 Boote	
5.9	Schießbahnen, Schießstände	1 St./Bahn	
5.10	Fitnessstudios	1 St./50 m² SpF	1 ASt./25 m² SpF
6.	**Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 St./40 m² Gastfläche	1 ASt./80 m² Gastfläche
6.2	Freischankflächen mit mehr als 100 m²	1 St./100 m² Gastfläche	4 ASt./50 m² Gastfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./6 B; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v. H. der Werte nach Nr. 6.1	1 ASt./20 B

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
6.4	Jugendherbergen **)	1 St./25 B	1 ASt./10 B
7.	**Vergnügungsstätten**		
	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 St./20 m² NUF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./30 m² NUF
8.	**Krankenhäuser**		
8.1	Krankenhäuser	1 St./10 B	1 ASt./6 B
8.2	Fachkrankenhäuser	1 St./15 B	1 ASt./10 B
9.	**Schulen*****), Einrichtungen der Jugendförderung**		
9.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	0,5 St./Klasse	4 ASt./Klasse
9.2	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./10 Studierende	1 ASt./5 Studierende
9.3	Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St./Gruppe	1 ASt./Gruppe
9.4	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St./50 BP	1 ASt./5 BP
10.	**Gewerbliche Anlagen**		
10.1	Handwerks- und Industrieanlagen	1 St./500 m² NUF	
10.2	Lagerplätze ohne wesentlichen Kundenverkehr, Lagerräume, Lagerhallen	1 St./2.000 m² NUF	
10.3	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	3 St./Wartungs- und Reparaturstand	
10.4	Kfz-Waschanlagen	5 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws	
11.	**Verschiedenes**		
11.1	Kleingartenanlagen	1 St./10 Kleingärten	
11.2	Friedhöfe	1 St./2.500 m² GF, jedoch mindestens 3 St.	

Erläuterungen:	
*)	Nur bei einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren und einer Sicherung der Zweckbindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg. Endet die Bindung vorzeitig, entsteht die Stellplatzpflicht nach Maßgabe der Nrn. 1.1 bzw. 1.4 der Richtzahlenliste.
**)	Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu erfolgen.
***)	Klassen im Sinne der StS sind Schulklassen und Oberstufengruppen, bei Teilzeitbeschulung/Blockbeschulung ist in Vollzeitäquivalente umzurechnen, bei anderen Organisationsformen ist regelmäßig der Schlüssel 25 Schüler für eine Klasse heranzuziehen.
ASt.	Fahrradabstellplatz
B	Bett
BP	Besucherplatz
GF	Grundstücksfläche (Nutzfläche nach BauNVO)
HF	Hallenfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277 Tabelle 2 Nrn. 1 bis 6
SP	Sitzplatz
SpF	Sportfläche
St.	Kraftfahrzeugstellplatz
VK	Verkaufsfläche für den Kundenverkehr
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), jedoch ohne Terrassen, Balkone und überdachte Bereiche, die nicht beheizt sind. “

Art. 2

Diese Satzung tritt am 01.09.2025 in Kraft.

Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)

Vom ……..

Die Vollzugsanweisung vom 11. März 2015 (Amtsblatt S. 146), zuletzt geändert durch Vollzugsanweisung vom 22. Juli 2024 (Amtsblatt S. 275), wird wie folgt geändert:

1. Im Einleitungssatz wird die Kurzbezeichnung „StellplatzS“ durch die Kurzbezeichnung „Stellplatzsatzung“ ersetzt.

2. In Nr. 1 wird die Angabe „Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO“ durch die Angabe „§ 3 Abs. 1 StS“ ersetzt.

3. Nr. 10 wird aufgehoben.

4. Die bisherige Nr. 11 wird Nr. 10.

5. Die Änderung der Vollzugsanweisung tritt am 01.09.2025 in Kraft.