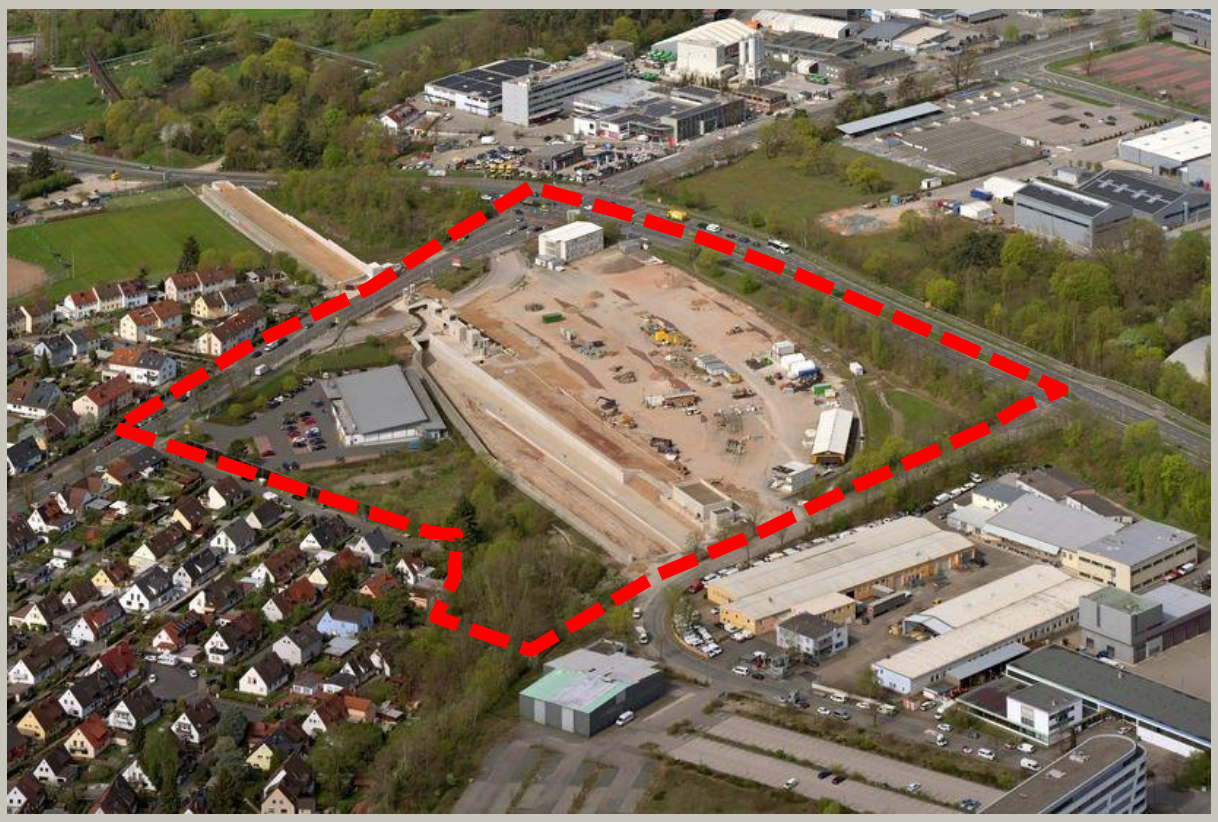
Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4677
"SANDÄCKER QUARTIER"

für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

Stand: August 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 16

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 20

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 21

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 22

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 25

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 29

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 30

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 32

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 36

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 37

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 38

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 39

I.5.1. UMWELTBELANGE 39

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG 43

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 45

I.7. BETEILIGUNGEN 45

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 45

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 45

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 45

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 45

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 45

III. KOSTEN 45

IV. ANLAGEN 47

V. QUELLENANGABEN 47

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4677 "SANDÄCKER QUARTIER"
für ein Gebiet nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße und westlich der Diebacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Mit der Weiterentwicklung der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden städtebaulichen Bedeutung des Sandäcker Quartiers wurde am 24.09.2020 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs auf der Konversionsfläche beschlossen.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH wurde für die Flächen nördlich und östlich der Gebersdorfer Straße, südlich der Rothenburger Straße sowie westlich der Diebacher Straße am 19.01.2023 die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ vom Stadtplanungsausschuss (AfS) beschlossen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 1 bis 10 BauGB.

Das Plangebiet wird durch die neue U-Bahntrasse einschließlich einer oberirdischen Abstellanlage für Züge in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert. Die Flächen wurden in der Vergangenheit unter anderem als Kohlelager des US-Militärs genutzt und dienten zuletzt überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau der U-Bahn-Endhaltestelle. Im südlichen Teilbereich befindet sich derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscounters, die im Zuge der Quartiersentwicklung in die neue städtebauliche Konzeption integriert werden soll.

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen sowie um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt voraussichtlich ca. 15.000 m² und unterschreitet somit den maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m².

Darüber hinaus begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind ebenfalls nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen somit vor. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet im Westen des Nürnberger Stadtgebiets an der Grenze zur Stadt und zum Landkreis Fürth bietet ein hohes Entwicklungspotenzial durch den Bau der neuen Endhaltestelle der U-Bahnlinie U3. Die an den künftigen U-Bahnhof angrenzenden Flächen sollen zu einem neuen Stadtteilzentrum mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistungen, Nahversorgung sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines urban geprägten Quartiers im Sinne des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ mit einer engen Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Mobilität und Freiraum.

Im Bebauungsplan Nr. 4677 soll insgesamt Wohnraum für rund 720 neue Einwohnende entstehen. Mit der Planung wird insbesondere dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in Nürnberg begegnet. Gleichzeitig bietet die Entwicklung des Plangebiets die Möglichkeit, derzeit überwiegend brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Besondere Bedeutung kommt der verkehrlichen Lage des Gebiets zu. Durch die direkte Anbindung an die neue U-Bahn-Endhaltestelle, den geplanten Busbahnhof an der Gebersdorfer Straße, einer Anbindung an das übergeordnete Radschnellwegenetz sowie ergänzende Mobilitätsangebote, u.a. eine Quartiersparkgarage, soll ein leistungsfähiger Mobilitätsstandort entstehen. Ziel der Planung ist es, die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilitätsentwicklung zu schaffen.

Neben der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sollen auch qualitätvolle Freiräume und Grünflächen entwickelt werden. Die Planung verfolgt die Zielsetzung, ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und dabei Anforderungen an Klimaanpassung und nachhaltige Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Vorgesehen sind unter anderem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Stärkung bestehender, klimawirksamer Freiraumstrukturen.

Darüber hinaus sollen bestehende Nahversorgungsangebote in die neue Quartiersstruktur integriert und mit sozialen Infrastrukturangeboten ergänzt werden. Insgesamt ist ein identitätsstiftendes Quartier mit eigenständigem städtebaulichem Charakter geplant, welches die angrenzenden Stadtstrukturen sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4677 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers geschaffen. Im Vorfeld wurde zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der daraus hervorgegangene Entwurf bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ umfasst ein Plangebiet mit einer Fläche von ca. 67.900 m² im Stadtteil Gebersdorf. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Fl.Nr. 495 Tfl., 533/2 Tfl., 533/7, 533/118 Tfl., 533/148 Tfl., 533/149, 537/2, 537/3 Tfl., 537/9 Tfl., 537/16, 537/17, 537/18, 537/19, 605/43 Tfl., Gemarkung Großreuth b. Schweinau.

Der Stadtteil Gebersdorf liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg und grenzt an die Nürnberger Stadtteile Großreuth bei Schweinau, Kleinreuth bei Schweinau und Röthenbach bei Schweinau sowie die benachbarten Städte Fürth, Stein und Oberasbach mit dem Naturschutzgebiet Hainberg an. Ein kleiner Teil des Naturschutzgebiets liegt in Gebersdorf. Der Stadtteil Gebersdorf ist ein gewachsenes Wohngebiet mit einem kleinen Gewerbegebiet sowie einem Sportboothafen am Main-Donau-Kanal.

Die zu überplanenden Grundstücke liegen zwischen der verkehrsintensiven Rothenburger Straße, der Gebersdorfer Straße und der Diebacher Straße. Das weitere Umfeld ist durch Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung im Süden, Gewerbegebiete im Norden, den Main-Donau-Kanal im Osten, die Rednitz im Westen sowie Grün- und Waldflächen geprägt.

Die Topographie ist im Zentrum des Plangebietes weitgehend eben. Zwischen dem Niveau der Rothenburger Straße bzw. der Diebacher Straße im Nordwesten des Plangebiets existiert jedoch eine deutliche topographische Kante von maximal ca. 5 m Höhe auf das tiefer liegende Niveau im zentralen und südlichen Plangebiet. Im zentralen und südlichen Plangebiet liegen die Gleisanlagen des neu entstehenden U-Bahnhofs und der ehemaligen Bibertbahntrasse um ca. 2 m eingetieft gegenüber dem umgebenden Gelände. Das Gelände des nördlichen Teilgebiets weist gemäß aktueller Vermessungsarbeiten eine Geländehöhe zwischen 302,0 m ü. NHN und 302,6 m ü. NHN auf. Im südlichen Planungsgebiet liegen mehrere Geländesprünge aufgrund der bestehenden Bebauung vor. Gemäß derzeitigem Stand der Vermessungsarbeiten liegt die Geländehöhe hier zwischen 301,9 m ü. NHN und 303,4 m ü. NHN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Sandäcker Areal wurde als Kohlelager auf einem ehemaligen US-Militärstandort genutzt. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Mitte der 1990er Jahre lag die Fläche weitestgehend brach und wurde lediglich temporär u.a. als Verkehrsübungsplatz genutzt. Derzeit wird die Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche für den U-Bahnbau genutzt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit oberirdischen Parkplätzen.

I.3.1.3. Verkehr

<u>MIV</u>

Die Haupterschließung des nördlichen Teilbereichs erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Diebacher Straße. Der südliche Bereich des Plangebiets wird über die Gebersdorfer Straße angebunden. Aufgrund der querenden Trasse der ehemaligen Bibertbahn und der zukünftigen U-Bahn Abstellanlage gibt es für den MIV keine direkte Verbindung zwischen den beiden Bereichen.

ÖPNV

An der Kreuzung Rothenburger Straße / Gebersdorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Fürth Süd“ der Buslinien 67 und 197 (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH). Die Taktung beträgt werktags in der Hauptverkehrszeit (HVZ) 10 Minuten, in der Nebenverkehrszeit (NVZ) 20 Minuten, in der Schwachverkehrszeit (SVZ) 40 Minuten. Abweichend hiervon beträgt die Taktung samstags und sonntags zur HVZ 20 Minuten. Die Buslinie führt direkt zum Hauptbahnhof Nürnberg, womit eine Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht. Diese Haltestelle wird mit dem Bau des Busbahnhofs an der Gebersdorfer Straße durch diesen ersetzt. Mehrere U- und S-Bahnhaltepunkte liegen in mit dem Fahrrad gut erreichbarer Entfernung. So beträgt die Luftlinienentfernung zum S-Bahnhof Stein ca. 2 km und zur U-Bahn-Station Großreuth b. Schweinau ebenfalls ca. 2 km. Im Plangebiet befindet sich der U-Bahnhof Gebersdorf der U-Bahnlinie U3 im Bau. Der U-Bahnhof Gebersdorf belegt Teile der Trasse der ehemaligen Bibertbahn und liegt auf deren vormaligen Haltepunkt Fürth-Süd.

Rad-/Fußverkehr

Das Baugebiet ist über die bestehenden straßenbegleitenden Fuß- und Radwege an der Gebersdorfer Straße und der Rothenburger Straße an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der Stadt Nürnberg angebunden. Der Radweg an der Rothenburger Straße soll zu einen Radschnellweg ausgebaut werden. Auf der Trasse der ehemaligen Bibertbahn soll dieser in Richtung Südosten fortgesetzt werden.

Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Laut Sozialraumtypenanalyse der Städte Nürnberg und Fürth (2024) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Sozialraumtyps „etablierte Familienquartiere“. Dieser Sozialraumtyp zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Seniorinnen und Senioren, eine ausgeprägte Wohnortbindung, überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern sowie einem unterdurchschnittlichen Anteil an ausländischer Bürgerschaft aus. Gleichzeitig ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sehr hoch und die Wohnfläche je Einwohner überdurchschnittlich. Weder die Analyse- noch die ergänzenden Kontextindikatoren weisen auf gebietsbezogene soziale Anspannung hin.

Im Bezirksdatenblatt Nr. 61 Gebersdorf (2024) sind 4.194 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre beträgt 11,8 %, während 25,1 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sind. Der Ausländeranteil liegt mit 13,6 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 27,9 %. Die Arbeitslosenquote beträgt 3,7 % und liegt damit ebenfalls unter dem Nürnberger Durchschnitt von 5,6 %. Die Wohnungsstruktur wird durch den Familienhausbau geprägt. Rund zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, während der Rest auf Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen entfällt. In etwa 90 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mittleren Baualters, lediglich ca. 10 % im Altbaubestand vor 1949.

Für Familien mit Kindern bestehen im Umfeld des Plangebiets bereits diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Rund 900 m südlich befindet sich die Grundschule Gebersdorf. Darüber hinaus sind entlang der Gebersdorfer Straße evangelische und katholische Kindertageseinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in den Stadtteilen Röthenbach West (Robert-Bosch-Mittelschule), Röthenbach Ost (Sigmund-Schuckert-Gymnasium) sowie in den benachbarten Städten Stein (Mittelschule und Gymnasium Stein) und Oberasbach (Pestalozzi-Mittelschule und Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium). Zudem befindet sich in etwa 800 m Entfernung ein öffentlicher Bolzplatz. Weiterhin befindet sich in direkter Nähe, direkt an der Gebersdorfer Straße gelegen, ein Streetballplatz „TEEN“ für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter. Nördlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet der Stadt Fürth.

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

I.3.1.4.a. Fläche, Boden und Wasser

Fläche

Die Flächen werden gemäß der tatsächlichen Nutzung nach ALKIS unterschiedlich eingestuft. Die nördliche Fläche ist als Unland/vegetationslose Fläche erfasst. Die südliche Fläche ist im westlichen Bereich der Nutzung als Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe) und im südöstlichen Bereich der Nutzung Vegetation zugeordnet. Die unterschiedlichen tatsächlichen Nutzungen aus ALKIS werden zur statistischen Flächeninanspruchnahme entsprechend berücksichtigt.

Boden

Durch die Nutzung des Geländes als Kohlelager und Baustelleneinrichtungsfläche erfolgten umfangreiche Eingriffe in das ursprüngliche Gelände durch Bodenumlagerungen und -auffüllungen. Das nördliche Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Das südliche Plangebiet ist im Westen überbaut, im Osten befindet sich eine nicht genutzte Fläche mit natürlichem Gehölzaufwuchs.

Zum gegenständlichen Vorhaben wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht über Baugrund und Gründung durchgeführt (Genesis Umwelt Consult GmbH, Stand 24.03.2020). Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte von Nürnberg-Fürth-Erlangen im Maßstab 1: 50.000, (BAYER. GLA, 1977) ist auf der Untersuchungsfläche mit quartären (q) Böden über dem Blasensandstein (kmBL) des Mittleren Keupers zu rechnen. Die Baugrunderkundungen lieferten folgende Ergebnisse zur Bodenschichtung:

- Oberflächenbefestigung (Schicht 0a; 0,15 m bis 0,25 m Schichtdicke)
- Mutterboden (Schicht 0b; 0,15 m bis 0,3 m Schichtdicke)
- Künstliche Auffüllung: Kiese (Kalkschottertragschicht) (Schicht 1a; 0,3 m bis 0,5 m unter GOK)
- Künstliche Auffüllung: Sande mit variierenden Feinkorn-, Kies- und Steinanteilen sowie Tonlagen (Schicht 1b; 0,3 bis 1,1 m bzw. im südlichen Plangebiet teilweise bis 3,2 m unter GOK)
- Quartär: Sand (Schicht 2; 2,3 m bis 5 m unter GOK)
- Blasensandstein: Sande mit Feinkornanteilen (Schicht 3a; 3,9 m bis 5 m unter GOK)
- Blasensandstein: Tone mit Sandanteilen (Tonstein, verwittert) (Schicht 3b; 4,3 m bis 5 m unter GOK)

Aufgrund der angetroffenen Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von kf < 1 E-04 m/s ist mit Stauwasser / Sickerwassereinstau zu rechnen und somit gemäß den Hinweisen der DIN 18533-1 der Bemessungswasserstand für die Abdichtungsmaßnahmen auf Geländeoberkante anzusetzen. Bei einer Hinterfüllung der Arbeitsräume mit gut durchlässigem Material (kf-Wert > 1 E-04 m/s) ist die Absenkung des Bemessungswasserstandes auf 1,0 m

unter GOK denkbar. Die Abdichtung ist entsprechend dem geplanten Endzustand der Geländeoberfläche gemäß den Vorgaben der DIN 18533-1 auszuführen. Ebenso ist bei der Planung der Geländemorphologie zu berücksichtigen, dass ggf. ankommendes Oberflächenwasser vom Gebäude weg- bzw. darum herumgeführt wird. Die Hinweise, Empfehlungen und Vorgaben der DIN 18533-1 sind zu beachten und einzuhalten.

Zusammenfassend betrachtet eignen sich die Böden im Plangebiet unter bestimmten Maßgaben sowohl als Baugrund als auch für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Trotz des hohen Grundwasserflurabstands ist aufgrund von Stauhorizonten mit einer Beeinflussung entstehender baulicher Anlagen durch Schichtenwasser zu rechnen. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen. Die heterogenen Bodenverhältnisse erfordern im Bauablauf eine differenzierte Planung und Baubegleitung. Die erkundeten Böden erlauben aber eine weitgehende Wiederverwendung im Plangebiet, entweder unter befestigten Flächen oder zur Geländeprofilierung.

Nach DIN 4149 (2005) bzw. DIN EN 1998-1 NA (2011) liegt das Baugebiet nicht in einer Erdbebenzone.

Die chemischen Untersuchungen der gewonnenen Bodenproben sowie der Grundwasserproben ergaben durchwegs unauffällige Schadstoffgehalte (LGA – Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH: U3-Südwest, Bauabschnitt 2.2 - Streckenabschnitt Großreuth – Gebersdorf, Historische Recherche zur Ermittlung von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen und Altlastenerkundung, Stand 20.11.2008).

Für das Plangebiet wurde ergänzend eine Kampfmittelvorerkundung (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH, Stand 11.10.2019) durchgeführt. Die Auswertung stützt sich auf 50 Luftaufnahmen vom 28.09.1941 bis 22.07.1945 sowie schriftliche Quellen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung besteht. Am Nordwestrand besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen.

Gemäß den baufachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf (KATEGORIE 2). Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise wird gutachterseitig die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung empfohlen. Für die übrigen Flächen besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).

Das Untersuchungsgebiet weist in den offenen Bereichen für das Schutzgut Boden aufgrund der anthropogenen Veränderungen eine nur geringe Bedeutung auf. Im Bereich der Gehölzbestände, wo weitgehend unveränderte Bodenverhältnisse vorliegen, besteht eine mittlere Bedeutung.

Wasser

Grundwasser wurde in den Sondierbohrungen nicht erkundet. Gemäß dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017) ist ein Grundwasserstockwerk im Quartär-Grundwasserleiter mit einem Grundwasserstand bei ca. 292 m bis 296 m ü. NN bzw. bei ca. 7 m bis 10 m unter Geländeoberkante (u. GOK) zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen auf die Rednitz hin ausgerichtet.

Stauwasser bzw. aufgestautes Sickerwasser wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 2,5 m bis 3,30 m unter GOK erkundet. Die Bodenfeuchte innerhalb der erkundeten Bodenschichten kann als trocken bis nass bezeichnet werden. Gemäß den Felduntersuchungen ist in Abhängigkeit der Niederschläge mit Stauwässern / aufgestautem Oberflächenwasser innerhalb sandiger Partien oberhalb bindiger/gemischtkörniger Schichten bzw. oberhalb des Felshorizontes zu rechnen. Die Menge des anfallenden aufgestauten Oberflächenwassers ist abhängig von den vorangegangenen Niederschlägen.

Die kürzeste Entfernung zum nächsten natürlichen Oberflächengewässer, der Rednitz, beträgt in westlicher/südwestlicher Richtung ca. 280 - 300 m. Laut dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamts für Umwelt (LfU) liegt das Plangebiet nicht in einem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet (http://www.iug. bayern.de/). Nördlich des Plangebiets verläuft der verrohrte Diebach entlang der Rothenburger Straße.

Der Bemessungsgrundwasserstand (HGW) bzw. Bemessungshochwasserstand (HHW) sind nicht bekannt und sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Trotz der hohen Grundwasserabstände im Untersuchungsgebiet stuft das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Nürnberg das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser als allgemein hoch ein, da die darüber liegenden Böden und Gesteine aus reinen Lockersanden mit sehr hoher Wasserdurchlässigkeit und sehr geringer Filterleistung bestehen. Unberücksichtigt blieben auf der Maßstabsebene des ABSP aber lokale Toneinschaltungen, wie sie im Planungsbereich vorliegen. Diese unterlagernden bindigen Schichten führen zu einem geringeren Gefährdungspotenzial des Grundwassers. Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone B (III B) des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Stadt Fürth, die westlich angrenzende Gebersdorfer Straße bereits in der weiteren Schutzzone A (III A).

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs besteht ein Regenrückhaltebecken als öffentlich gewidmete Entwässerungsanlage, welche im Zuge des Vorhabens jedoch überplant werden kann. Zudem befinden sich im Norden eine Wasserleitung (Verrohrung des Diebachs) sowie ein Mischwasserkanal. Diese Entwässerungsanlagen sind neueren Erstellungsdatums und von großer Bedeutung. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden.

Nördlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Durchlass unter der Rothenburger Straße. Bei diesem Bauwerk handelt es sich um die Brücke 1.208 „Rothenburger Str. ü. Industriegleis“, die sich im Unterhalt von SÖR (Servicebetrieb Öffentlicher Raum der Stadt Nürnberg) befindet. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Privatbahnanschluss. Ein entsprechender Freistellungsauftrag bei der Landeseisenbahnaufsichtsbehörde (Regierung von Mittelfranken) wurde gestellt. Das Bauwerk wird nicht mehr benötigt und könnte zurückgebaut werden. Dies ist derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Es ist daher im Plangebiet von einer mittleren bis hohen Bedeutung für das Schutzgut Wasser auszugehen.

I.3.1.4.b. Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt)

Laut der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (16.01.2026) konnten innerhalb des Plangebiets sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen keine Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 sowie §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden. Ebenso wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nachgewiesen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zur speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP-Vorprüfung, Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie, Stand 15.04.2020) zusammenfassend dargestellt. Da die saP-Vorprüfung bereits vor über fünf Jahren erstellt wurde, ist diese im weiteren Verfahren auf Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und bei Bedarf zu aktualisieren.

Pflanzen und Lebensräume

Im Planungsgebiet befinden sich saumartige Gehölzstrukturen mit unterschiedlich ausgeprägten Alters- und Artenzusammensetzungen. Entlang der Rothenburger Straße prägt im

Bereich der Böschung zum Sandäcker Areal ein straßenbegleitender Gehölzsaum das Erscheinungsbild, der sich in Richtung der Einmündung Diebacher Straße zunehmend verdichtet. Dieser setzt sich aus Einzelbäumen und Sträuchern zusammen.

Auch die ehemalige Bibertbahntrasse wird beidseitig von Gehölzbeständen begleitet, die insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebiets dichter ausgeprägt und von hoher ökologischer Relevanz sind. Anfang des Jahres 2026 fanden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht umfangreiche Rückschnittmaßnahmen und Fällungen statt. Hierdurch wurde die ökologische Wertigkeit der ehemaligen Bibertbahntrasse in Teilen stark reduziert. Weitere Flächen, die hiervon nicht betroffen waren, werden durch den Bebauungsplan langfristig gesichert.

Das Sandäcker Areal selbst sowie die südwestlich des geplanten U-Bahnhofs Gebersdorf gelegenen Flächen sind dagegen überwiegend versiegelt.

Im Rahmen der saP-Vorprüfung wurde bei der Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorliegen.

Tierwelt

Laut saP-Vorprüfung von 2020 ist für größere Säugetiere und Fledermäuse das Plangebiet ohne Bedeutung. Da sich zwischenzeitlich Veränderungen ergeben haben können, ist im Rahmen einer erneuten Relevanzprüfung das Vorkommen artenschutzrelevanter Strukturen an den vorhandenen Bäumen nochmals zu überprüfen.

Aufgrund der ehemaligen Bahntrasse, die potenziell eine Wanderachse darstellt, sowie vorhandener möglicher Habitat- und Fortpflanzungsstrukturen ist zur sicheren Beurteilung eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse eine vertiefende Nachweiskartierung erforderlich. Hierfür sind mindestens vier bis sechs Begehungen vorgesehen.

Geeignete Lebensraumstrukturen für Amphibien, Libellen oder Schmetterlinge konnten innerhalb des Untersuchungsgebiets bislang nicht festgestellt werden.

Für freibrütende Vogelarten bestehen insbesondere im südöstlichen Bereich des Gebiets geeignete Habitatstrukturen in Form von Gehölzbeständen, Hecken und Gebüschen. Potenzielle Habitatstrukturen für höhlenbrütende Arten sind dagegen nur in geringem Umfang vorhanden, da lediglich wenige geeignete Altbäume bestehen. Die vorhandenen Brachflächen mit angrenzenden Gehölzstrukturen besitzen zudem Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten aus dem näheren Umfeld.

I.3.1.4.c. Landschaft

Das Umfeld des Planungsgebiets gehört zu den bebauten Bereichen am westlichen Stadtrand Nürnbergs. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Nördlich und südöstlich befinden sich größere Gewerbegebiete und der Sportboothafen Gebersdorf mit Werft am Main-Donau-Kanal. Die unbebaute Rednitzaue beginnt etwa 1 km südwestlich des Geltungsbereiches und bildet hier einen breiten durchgängigen Grünzug in Nord-Süd-Richtung zwischen den besiedelten Bereichen von Nürnberg zu Stein, Oberasbach und Zirndorf.

Innerhalb des Geltungsbereichs prägt derzeit die weiträumige Brache das Areal. Das Gelände ist durch Gehölze nach Norden und Osten eingegrünt. Im Südosten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs die dicht bewachsene Fläche der ehemaligen Bibertbahn an. Vor allem die Bäume entlang der Rothenburger Straße und der ehemaligen Bibertbahn sind straßenraum- und ortsbildprägend.

I.3.1.4.d. Menschliche Gesundheit

Erholung

Das Gelände selbst war durch die militärische Vornutzung lange Zeit für die Bevölkerung nicht zugänglich. Unabhängig der Zugänglichkeit bot die in weiten Teilen versiegelte Fläche zudem ohnehin keinen Naherholungswert.

Es gibt auch keine öffentlichen Grünflächen mit Erholungsfunktion in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Der Hainbergpark (auf Fürther Stadtgebiet) befindet sich in ca. 550-650 m fußläufiger Entfernung.

Die nächstgelegene öffentliche Spielfläche mit Streetball-Platz (Jugend-Aktionsfläche „Gebersdorf Teen“) befindet sich westlich der Gebersdorfer Straße (ca. 100 m fußläufige Entfernung). Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine eingegrünte Tennisanlage (ca. 100 m Entfernung). Ferner existieren beim Bürgertreff Gebersdorf im Neumühlweg ein Kinderspielplatz (1,3 km Entfernung) und zwei Spielplätze an der Weinzierleiner Straße (400 m Entfernung).

Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ besteht im Planungsbereich Gebersdorf, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt, ein ungedeckter Bedarf an Spielplatzflächen von ca. 9.500 m². Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 beläuft sich das gesamte Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Gebersforf auf 1,9 ha, da es sich hier vorwiegend um Gewerbegebiete handelt. Erst im weiteren Umfeld bieten sich durch Fuß- und Radwege in der Rednitzaue (ca. 200 m südwestlich) und entlang des Main-Donau-Kanal (ca. 350 m nördlich) sowie mit dem Hainberg gute Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, die auch von der Bevölkerung genutzt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des westlichen Main-Donau-Kanalufers vorgesehen. Das Plangebiet ist über die Rothenburger und Diebacher Straße daran angebunden.

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm ein, die zu verschieden starken Belastungen für die künftigen Nutzungen führen können. In der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben werden die Geräuschimmissionen an den geplanten Baukörpern ermittelt. Zum aktuellen Verfahrensstand liegen vorerst nur eine Verträglichkeitsuntersuchung zum städtebaulichen Wettbewerb (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 152580/03, Stand 03.11.2022) sowie eine Schalltechnische Beurteilung des Testbetriebs der MRA-Anlagen und des Notstromaggregats des U-Bahnhofs Gebersdorf (Müller-BBM GmbH, Stand 11.06.2026) vor. Ein vollumfängliches Gutachten auf Grundlage des aktuellen Rahmenplans und den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4677 wird im weiteren Verfahren erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen zusammenfassend dargestellt.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der Verkehrslärm. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich des Plangebiets werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte für ein Urbanes Gebiet teilweise überschritten:

- An den Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit um bis zu 12 dB tags und 14 dB nachts überschritten und befinden sich damit im Bereich der Gesundheitsgefähr-

dung. Dies betrifft vor allen Dingen die zur Rothenburger Straße zugewandten Fassaden. An den straßenabgewandten Fassaden sowie an den Fassaden der Innenhöfe werden die Orientierungswerte tags zum Großteil eingehalten, jedoch im östlichen Gebäudekomplex im Innenhof auch teilweise um bis zu 3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in den Innenhöfen in weiten Teilen überschritten und liegen hier bei bis zu 56 dB und somit 6 dB über dem Orientierungswert der DIN 18005.

- An den Fassaden des Gebäudes im südlichen Plangebiet errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die schalltechnischen ORW der DIN 18005 für urbane Gebiete werden somit um bis zu 5 dB tags und 7 dB in der Nachtzeit überschritten.
- Auf den Freiflächen innerhalb des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 65 dB(A) tags. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags wird somit um 5 dB überschritten.

Auch durch gewerbliche Nutzungen wirken Geräuschimmissionen auf das Gebiet ein. Die entsprechenden Grenzwerte werden überwiegend überschritten; ausgenommen hiervon ist der Tagwert für urbane Gebiete:

- An den Gebäuden innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes in der Tagzeit zum Großteil eingehalten, in der Nachtzeit jedoch um bis zu 8 dB überschritten. Einzig an den Fassaden der Innenhöfe des mittleren und östlichen Gebäudekomplexes sowie den Fassaden zum Park und zum Busbahnhof werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten, wobei auch hier punktuelle Überschreitungen von bis zu 5 dB bestehen.
- An der Fassade des Gebäudes im südlichen Plangebiet errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 54 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die schalltechnischen ORW der DIN 18005 für urbane Gebiete werden somit tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 2 dB überschritten.
- Auf den Freiflächen innerhalb des Plangebiets errechnen sich Beurteilungspegel von 40 dB(A) bis über 65 dB(A) tags. In den Innenhöfen sind zum Teil Beurteilungspegel unter 40 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für urbane Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags wird auf den Freiflächen somit um bis zu 5 dB überschritten.
- Die U-Bahn Abstellanlage ist für Notfälle mit einer Entrauchungs- und Netzersatzanlage ausgestattet. Diese muss in regelmäßigen Intervallen während der Nachtzeit auf ihre Funktionalität geprüft werden. Dies geschieht zum einen für 5 Minuten zwölfmal pro Jahr. Hierdurch errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) und somit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von bis zu 9 dB. Eine weitere Prüfung erfolgt für 30 Minuten zweimal pro Jahr. Durch diesen Testbetrieb errechnen sich Beurteilungspegel nachts von bis zu 60 dB(A) und somit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB.

Die durch Sportanlagen verursachten Geräusche liegen hingegen unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte:

- In der Tagzeit errechnen sich durch die Sportanlagengeräuschen im Plangebiet Beurteilungspegel in Höhe von maximal 51 dB(A) und in der Nachtzeit maximal 39 dB(A).
- Hinsichtlich der Sportgeräusche ist von keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete im gesamten Plangebiet auszugehen.
- Beim geplanten Gebäuderiegel des südwestlichen Plangebiets sind punktuelle Überschreitungen an vereinzelten Fassadenabschnitten in den höheren Stockwerken nicht auszuschließen.

Elektromagnetische Felder

Im Rahmen des Neubaus der U-Bahnstrecke U3 errichtet die Verkehrsaktiengesellschaft Nürnberg ein Umspannwerk, dessen elektromagnetische Verträglichkeit mit einer angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung mit den Kriterien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) im Rahmen der Planfeststellung untersucht wurde (Müller-BBM GmbH: U-Bahn Nürnberg – Gleichrichterwerk im Bereich Bahnhof Gebersdorf – Beurteilung elektromagnetische Felder gemäß 26. BImSchV, Bericht Nr. M 111949/01, Stand 24.07.2014). Das Umspannwerk befindet sich im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4677 Sandäcker Quartier, nördlich der U-Bahnabstellanlage und somit am östlichen Ende des zentralen Parks. Der gesamte Bereich, in welchem sich das Umspannwerk und die zugehörigen Kabelkanäle befinden, ist nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen. Eine Beurteilung gemäß 26. BImSchV ist somit eigentlich nicht erforderlich, wurde aber dennoch durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umspannwerke sind gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder nur in einem Streifen von ca. 1 m Breite um das Gebäude zu beurteilen, da in größerem Abstand die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV auf jeden Fall eingehalten sind. Im vorliegenden Fall ist eine Annäherung an die Gebäudehülle auf weniger als 2 m nicht möglich, da das Gebäude von einem Zaun mit einem Mindestabstand von 2 m zum Gebäude umgeben ist. Somit sind die Grenzwerte am Zaun in jedem Fall eingehalten.
- Kabel sind gemäß den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder nur in einem Bereich von 1 m um das Kabel zu beurteilen, da in größerem Abstand die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV auf jeden Fall eingehalten sind. In vorliegendem Fall begrenzt ein Zaun die Annäherung an die Kabelkanäle. Da der Zaun einen Mindestabstand von 3 m zu den Kabelkanälen einhält, sind die Grenzwerte in jedem Fall eingehalten.

Zur Kontextualisierung der Gutachtenergebnisse aus dem Planfeststellungsverfahren hinsichtlich des hier beschriebenen Vorhabens wird im weiteren Verfahren geprüft, mit welcher Befeldung bzw. welcher Ausschöpfung des Grenzwerts der magnetischen Flussdichte nach der 26. BImSchV bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung im Bereich der Gebäudefront des nächstgelegenen Wohn- und Geschäftshauses zu rechnen ist.

Erschütterung

Aufgrund des Schienenverkehrs der geplanten U-Bahn sind störende Erschütterungsimmissionen im Plangebiet anzunehmen. Die erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M 151924/02, Stand 29.04.2020) zeigt im Ergebnis auf, dass zur Einhaltung der angesetzten Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerte im nördlichen und südlichen

Plangebiet nach Abstandsbereichen von den Gleisanlagen gegliederte Maßnahmen zu treffen sind. Die Maßnahmen werden in Kapitel I.4.5.1 beschrieben.

I.3.1.4.e. Klima

Lokales Klima

Das Planungsgebiet wird aktuell ausreichend mit Kaltluftmassen versorgt, die in den Rednitzauen entstehen bzw. von der Rednitz als Luftleitbahn dorthin transportiert werden. Im Gegensatz zu den verdichteten Siedlungsgebieten in Richtung Innenstadt, gehört das Planungsgebiet daher nicht zu den nächtlich thermisch belasteten Gebieten – tagsüber ist die Fläche aufgrund aktuell noch fehlender Vegetation und dementsprechend fehlender Verschattung und Verdunstungskühlung sehr stark wärmebelastet. Folglich weist der Siedlungsraum eine starke bioklimatische Belastung am Tage auf, jedoch ein günstiges Bioklima in der Nacht, welches vor allem auf die hohe Kaltluftproduktionsrate zurückzuführen ist. Das Strömungsbild zeigt aktuell einen hohen Zustrom von Kaltluft aus dem Süden von der Rednitz, die weiter nach Norden fließen kann (Stadtklimaanalyse 2024/25 Nürnberg). Im Bereich der Planungsgebiets ist die Strömungsrichtung nicht klar definiert.

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[1] und den Modellierungsergebnissen der Zukunftsszenarien (Stadtklimaanalyse 2024/25) sind bereits ohne die gegenständliche Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten, v.a. eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern, Extremwetterlagen und Starkniederschlägen. Das Plangebiet wird hierbei in der Planungshinweiskarte als Fläche eingestuft, die bei einem starken Klimawandel zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung werden kann (Handlungspriorität 3).

Globales Klima

Die Stadt Nürnberg verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele. Grundlage hierfür ist das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 bis zum Jahr 2030 deutlich zu reduzieren und bis spätestens 2040 Klimaneutralität für die Gesamtstadt zu erreichen. Darüber hinaus strebt die Stadtverwaltung Nürnberg an, bereits bis 2035 klimaneutral zu werden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind daher die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer nachhaltigen und möglichst emissionsarmen Energieversorgung besonders zu berücksichtigen.

I.3.1.4.f. Luft

Die hohe Verkehrsbelastung der Gebersdorfer Straße und Rothenburger Straße führt aufgrund der mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Emissionen zu einer erhöhten Belastung der Luft mit Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub. Im Umfeld bestehen keine Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen. Die offene Baustruktur im

[1] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von mindestens 20 bis maximal sogar 35 Tage auszugehen. Für die mittlere Temperatur wird ein Anstieg von 2,0 bis 3,5 °C erwartet und für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) eine Erhöhung um mindestens 10 Tage bis maximal 35 Tage (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG, UBA 2007).

Umfeld des Plangebiets sorgt dafür, dass voraussichtlich keine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte für Luftschadstoffe entsteht.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Luft aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und Freiflächen trotz der bestehenden Vornutzung als mäßig bis hoch einzustufen.

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)

LEP

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme zu gestalten. Gemäß LEP 3.1 G (Flächensparen) sollen die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst effizient genutzt werden. Nach LEP 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig auszuschöpfen. Mit der Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches wird diesen landesplanerischen Vorgaben entsprochen (Flächenkonversion).

Die Stadt Nürnberg ist gemäß LEP 2.1 (Zentrale Orte) und LEP 2.2.7 Z (Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen die Bevölkerung mit hochwertigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge versorgen sowie Arbeits-, Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsfunktionen übernehmen. Die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, quartiersbezogener Nahversorgung, Dienstleistungsangeboten und nicht störenden gewerblichen Nutzungen stärkt diese zentralörtlichen Funktionen.

Regionalplan

Auch die Festlegungen des Regionalplans Region Nürnberg (Region 7) werden durch die Planung umgesetzt. Nach Kapitel 3 „Siedlungswesen“, insbesondere 3.1 (Nachhaltige Siedlungsentwicklung) und 3.2 (Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung), sollen die Siedlungsentwicklung auf geeignete Standorte konzentriert, vorhandene Flächenpotenziale genutzt sowie funktionsgemischte Siedlungsstrukturen gestärkt werden. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe entspricht diesen regionalplanerischen Grundsätzen.

Darüber hinaus entspricht die Planung den Grundsätzen des Regionalplans Kapitel 5 „Wirtschaft“, wonach die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze sowie die funktionale Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Siedlungsbestandes gefördert werden sollen. Die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen und von Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Quartiers unterstützt diese Zielsetzung.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung konsequent um. Durch die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit Wohnnutzung, quartiersbezogener Nahversorgung, nicht störendem Gewerbe sowie einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden die Innenentwicklung gestärkt, Flächen im Außenbereich geschont und die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP), zuletzt geändert am 22.04.2026, ist der nördliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung, der südliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche ohne Schwerpunktsetzung dargestellt. Die Gebersdorfer Straße und die Rothenburger Straße sind als Verkehrsflächen dargestellt. Die ehemalige Bibertbahn ist nachrichtlich übernommen. Gequert wird das Gebiet durch die nachrichtlich übernommenen U-Bahntrasse.

Östlich - außerhalb des Geltungsbereichs - grenzen gewerbliche Bauflächen an, südlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Nördlich der Rothenburger Straße liegt bereits das Stadtgebiet Fürth. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth sind diese Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die geplante Entwicklung zu einem urbanen Stadtquartier entsprechen nicht den Darstellungen des FNP, weshalb bei Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren der FNP im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Freistellung der Bahnflächen im Bereich der ehemaligen Bibertbahn ist die nachrichtliche Übernahme ohnehin überholt und die städtebaulich geordnete Entwicklung durch geeignete Darstellungen zu gewährleisten. Die Darstellung von gemischten Bauflächen fügt sich in das Gefüge aus Wohnbauflächen und Grünflächen auf der einen Seite und gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite ein. Die U-Bahnlinie mit Haltestelle direkt im Geltungsbereich spricht zudem ebenfalls für die Darstellung von gemischten Bauflächen. Dem jetzt schon dargestellten Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wird durch die Darstellung von gemischten Bauflächen im Sinne des Trennungsgebots Rechnung getragen. im Rahmen des Bebauungsplans sind hier – sofern erforderlich – weitere Maßnahmen festzusetzen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist gewährleistet, die Berichtigung damit zulässig.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan (Stand 22.04.2026) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4677 (rot); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 3790, rechtsverbindlich seit dem 16.06.1971. Dieser setzt für den nördlichen Bereich ein Sondergebiet sowie für den südlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer großen Baugrenze. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet mit 2,4, im Gewerbegebiet mit 2,0 festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft keine grünordnerischen Festsetzungen. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem eine geringfügige Überlagerung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4556 im Bereich der ehemaligen Bibertbahntrasse.

Östlich angrenzend befinden sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3958, welcher Gewerbegebiete ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen festsetzt sowie der Bebauungsplan Nr. 4111 für ein Sondergebiet Sport – Tennisanlage. Südlich angrenzend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3530 Wohngebiete. Für das Gebiet unmittelbar westlich des Sandäcker Quartiers gibt es derzeit keinen Bebauungsplan.

Veränderungssperren liegen nicht vor.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 30 BauGB, da sich die Flächen im Geltungsbereich des vorstehend benannten qualifizierten Bebauungsplans befinden.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop der Stadtbiotopkartierung mit der Biotopnummer N-1339 „Hecken und Gebüsch nördlich Gebersdorf “.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. In der Artenschutzkartierung (Stand: 15.04.2020) sind faunistische und floristische Nachweise für den Geltungsbereich vorhanden.

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

Laut der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (16.01.2026) konnten innerhalb des Plangebiets sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen keine Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 sowie §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden. Ebenso wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nachgewiesen.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Eine Auswirkung der Planung auf Kulturdenkmäler ist nicht erkennbar. Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vornutzungen sind große Teile des Geländes und des Bodenkörpers aber schon überformt worden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

I.3.2.2.c. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Etwa 300 m westlich des Plangebiets fließt die Rednitz, deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet aber nicht bis zur Geltungsbereichsgrenze reicht. Ca. 300 m östlich des Planungsareals verläuft der Main-Donau-Kanal.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210653100174 „infra Fürth - Rednitztal“ in der weiteren Schutzzone B (III B), die Gebersdorfer Straße bereits in der weiteren Schutzzone A (III A).

Für die weitere Schutzzone B ist insbesondere zu beachten, dass bauliche Anlagen verboten sind, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird. Zudem ist der Einsatz wassergefährdender auswasch- oder auslaugbarer Materialien an den Außenwänden verboten. Entwässerungsanlagen sind nur zulässig, wenn ihre Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend mindestens alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Im weiteren Verfahren ist daher insbesondere eine enge Abstimmung mit dem Wasserschutzgebietsträger vorgesehen. Dies gilt vor allem für die Erschließung, die Verkehrs- und Stellplatzanlagen, die Entwässerung, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept „Wohnen 2025“ wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Das Handlungsprogramm „Wohnen 2025“, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und am 23.06.2021 darüber im Stadtrat berichtet. Danach fehlen bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020). Insbesondere besteht aufgrund der Mietpreissteigerungen und aus der Belegungsbindung gefallenem Wohnraum auch die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum. Die Grundstücke des bestehenden Lebensmitteldiscounters befinden sich in Privateigentum.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.3.a. Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg erstmals im Mai 2017 beschlossen und letztmalig mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2026 geändert. Die am 28.01.2026 geänderte Fassung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Nürnberg am 11.02.2026 öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.

Der Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates. Er stellt eine klare Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Flächenentwicklungen dar und ist für die Verwaltung bindend. Er trifft u.a. Regelungen für die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen, den Anteil an gefördertem Wohnungsbau sowie der Herstellung von sozialen Einrichtungen oder deren Folgekosten. Für das vorliegende Verfahren sind unter anderem folgende Vorgaben zu beachten:

- Für Gebietsumwandlungen und Überplanungen im Innenbereich wird im Baulandbeschluss eine Mindestgröße von öffentlichen Grünflächen von 10 m² pro Einwohner definiert, wobei davon 3,4 m² öffentliche Spielfläche herzustellen sind.
- Öffentliche Spielflächen sind in vorrangig herzustellen.
- Bei Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 40 % der Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau bereitzustellen.
- Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen können auf den Planbegünstigten umgelegt werden. Die Bedarfe werden im weiteren Verfahren ermittelt.
- Erschließungsstandard: Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

I.3.3.3.b. Mobilitätsbeschluss und Mobilitätsbaukasten

Der Mobilitätsbeschluss vom 27.01.2021 zielt darauf ab, nachhaltige Mobilität zu stärken (Umweltverbund von 68 % bis 2030), die städtischen CO_2-Ziele im Mobilitätssektor umzusetzen und verfolgt die Vision Zero (keine Toten und Schwerverletzten im Straßenverkehr).

Er strebt eine klimaneutrale, zukunftsfähige, gerechte und stadtverträgliche Mobilität für Menschen und Güter an.

Die vier Hauptpunkte des Beschlusses sind:

- Radverkehr fördern
- Fußverkehr stärken
- ÖPNV verbessern
- Autos sinnvoll nutzen (Carsharing, Quartiersgaragen)

Der Beschluss legt Mindestbreiten für Fuß- und Radwege fest, fordert öffentliche Fahrradabstellplätze und den Ausbau von Carsharing- und Quartiersgaragen. Diese Anforderungen fließen in das Mobilitätskonzept und die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Der Mobilitätsbaukasten stellt Maßnahmen vor, die die Verkehrsmittelwahl beeinflussen können. Eine wichtige Maßnahme ist dabei, Kfz-Stellplätze im Vergleich zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung zu reduzieren und zentrale Quartiersgaragen anzulegen, um auf oberirdische öffentliche Parkplätze und dezentrale Stellflächen auf Privatgrund verzichten zu können.

Die Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens (Verkehrsausschuss, Beschluss vom 13.12.2018) unterstützen multimodales Verkehrsverhalten und sollen damit die Verkehrsmittelwahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher eines Areals beeinflussen. Ziel ist es, die Bedingungen für ÖPNV-Nutzende, zu Fußgehende und Radfahrende zu verbessern und die Anzahl der Kfz-Fahrten zu reduzieren, indem möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden.

I.3.3.3.c. 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 der 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.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

Das sogenannte Sandäcker Areal diente an der Schnittstelle zwischen Main-Donau-Kanal, Bibertbahn (1986 stillgelegt), dem ehemaligen Fürther Kasernenareal der Johnson-Barracks (1992 aufgelöst) und dem Talübergang in den Fürther Landkreis als Kohlenlager. Mit dem Beschluss, die U-Bahnlinie U3 unter Kanal und Südwesttangente hindurch bis zur Endhaltestelle Gebersdorf fortzuführen, legte der Stadtrat die Grundlage für einen zukünftig wichtigen Nahverkehrsknotenpunkt am westlichen Nürnberger Stadtrand. Diese Entwicklung will die Stadt Nürnberg durch ein Stadtteilzentrum angemessener Dichte und hoher städtebaulicher Qualität auch baulich stärken. Die Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Nürnberg der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft, der WBG Nürnberg als Vorhabensträgerin überantwortet.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll im Südwesten der Stadt Nürnberg demnach eine klassische Konversion ehemals für militärische Zwecke genutzter Flächen erfolgen. Seit der Aufgabe der Nutzung als Kohlelager der US-Armee liegt das Areal seit den 1990er Jahren brach und soll nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eingriffe erfolgen in bereits vorbelastete Flächen eines bereits urban-industriell vorgenutzten Areals. Damit kommt es zu keiner neuen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Für das Plangebiet wurde durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Ideenfindung für ein neues Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und einer hohen baulichen Dichte. Als Sieger des Wettbewerbs ging der Entwurf des Büros Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH vor, der somit die Basis des Bebauungsplanverfahrens bildet.



Abbildung 2: Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb (Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Wettbewerbsergebnis wurde Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung (seit 2024 laufend) in Abstimmung mit den städtischen Fachbehörden fortgeschrieben und soll als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan fungieren. Im Folgenden wird der aktuelle Stand des Rahmenplans beschrieben.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde insbesondere der südliche Teil des Plangebietes abgewandelt. Dies ist begründet durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse. Die nördlichen Flächen sind im Eigentum der wbg, die südöstlichen im Eigentum der

Stadt, die übrigen Flächen jedoch im Privateigentum. Zum derzeitigen Stand ist insbesondere der zeitliche Horizont der Entwicklung der privaten Flächen unklar. Von daher erfolgt die planerische Betrachtung im Folgenden unterteilt in den Nordteil (Flächen der wbg und stadteigene Flächen) sowie den Südteil (private Flächen). Die vorliegende Planung ist dabei bewusst so aufgestellt, dass die Bedarfe gem. Baulandbeschluss für den Nord- und den Südteil separat erfüllt werden, und insofern eine voneinander entkoppelte Entwicklung möglich ist.



Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand August 2026 (studio grüngrau GmbH) Kartengrundlage © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich im Nordteil durch drei polygonale Gebäudekomplexe aus, wodurch klar ablesbare Freiräume entstehen. Nach Norden zur Rothenburger Straße hin wird das Quartier durch eine einheitliche Gebäudeflucht klar abgegrenzt. Nach Süden hin zum zentralen Park weisen die Gebäude unterschiedliche Fassadenausrichtungen vor, sodass hier ein mäandrierender Freiraum zur Erholung und zum Spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers entsteht. Der Quartiersplatz im Südwesten des nördlichen Plangebiets bildet den Auftakt in das Quartier und in den Quartierspark. Zugleich fungiert der Quartierplatz als zentrale Mobilitätsdrehscheibe mit Zugängen bzw. Anbindung zum U-Bahnhof, zum Busbahnhof an der Gebersdorfer Straße und zur Quartiersgarage.

Die Planung sieht eine überwiegend fünf- und sechs-, in Teilbereichen vier- oder siebengeschossige Bebauung vor. Im Bereich des Quartiersplatzes entsteht ein dreizehngeschossiger Hochpunkt als Landmarke.

Der Quartierspark wird durch die drei polygonalen Baukörper räumlich klar abgegrenzt, erstreckt sich in Ost-West Richtung und bildet gleichzeitig den Abschluss nach Süden hin zur U-Bahn Infrastruktur.

Im Nordteil sind Wohnnutzungen im Umfang von ca. 30.000 m² BGF (ca. 300 Wohneinheiten), ein Nahversorger (ca. 2.000 m² Gesamtfläche), ergänzende Einzelhandelsflächen und Gastronomieangebote (ca. 1.400 m²) sowie weitere gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Büros oder Praxen (ca. 11.000 m²) geplant. Zudem ist in Zusammenhang mit dem Busbahnhof eine Räumlichkeit für Busfahrerinnen und Busfahrer in den westlichen Gebäudekomplex integriert.

Die Einzelhandelsnutzungen sind im westlichen Gebäudekomplex 1 vorgesehen. Ansatz der städtebaulichen Planung ist es, dass der Platz südlich des Gebäudes durch gastronomische, gewerbliche und soziale Nutzungen mit einer Besucherfrequenz im Erdgeschoss belebt wird. In den Obergeschossen entstehen Flächen für die Quartiersgarage sowie für weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen. Insofern weist der westliche Gebäudekomplex 1 die Besonderheit auf, dass der Innenhof für die Einzelhandelsnutzung mit einem Geschoss bzw. für die Quartiersgarage mit drei Geschossen bebaut ist. Die obersten Geschosse sind jeweils nur dem Wohnen vorbehalten. Der Gebäudekomplex 1 übernimmt somit eine zentrale Versorgungsfunktion im neuen Quartier mit unmittelbarem Bezug zum Quartiersplatz, Busbahnhof und U-Bahnhof und zeichnet sich durch einen hohen Nutzungsmix aus.

Der mittlere Gebäudekomplex 2 sowie der östliche Gebäudekomplex 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Gebäudekomplex 2 sind im Erdgeschoss in Richtung des zentralen Platzes zudem nicht störende, sonstige Gewerbegebiete bzw. gastronomische Nutzungen vorgesehen. Im östlichen Gebäudekomplex 3 sind fast ausschließlich Wohnungen geplant, zusätzlich Flächen für Einzelhandel und Gastronomie im Umfang von ca. 500 m².

Im südlichen Plangebiet besteht Bestandsschutz für den örtlichen Nahversorger, bei Umsetzung des Planungsrechts ergibt sich für diesen Lebensmitteldiscounter jedoch die Chance, den Standort aufzuwerten (Nahversorger integriert mit Wohn- und ggf. weiteren Nutzungen). Die Typologie knüpft an die polygonalen Baukörper im Nordteil an, jedoch ist die Dichte und die Geschossigkeit hier niedriger, um einen städtebaulich verträglichen Anschluss an die südlich angrenzende, bestehende Wohnsiedlung zu schaffen. Vorgesehen sind hier gewerbliche Nutzungen (inkl. der Möglichkeit für Einzelhandel) von ca. 3.200 m² und ca. 8.000 m² Geschossfläche für Wohnungsbau, was etwa 80 Wohneinheiten entspricht.

Östlich angrenzend an den Baukörper im Süden ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, um auch im Südteil eine angemessene Naherholungsfunktion zu ermöglichen.

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,8 ha (inklusive der umliegenden Straßen innerhalb des Geltungsbereichs). Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich darunter folgende Flächen im Einzelnen:

Flächenbezeichnung	Fläche
Bauland	ca. 18.400 m²
Verkehrsflächen (nur Neuplanung)	ca. 10.500 m²
- davon Platzfläche	ca. 450 m²
- davon Fahrradstraße	ca. 2.100 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 19.000 m²
- davon Zweckbestimmung Parkanlage (geplant)	ca. 6.000 m²
- davon Zweckbestimmung Spielplatz (geplant)	ca. 2.500 m²
- davon Zweckbestimmung Naturnaher Bereich	ca. 6.700 m²

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen werden die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohnende sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Grundlage für die Schätzung ist der Baulandbeschluss.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4677 „Sandäcker Quartier“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand die Herstellung von 381 neuen Wohneinheiten und somit Raum für ca. 720 Einwohnende.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT



Abbildung 4: Einbindung öffentliche Grünflächen in die Umgebung (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Öffentliche Grünflächen

Im Süden des nördlichen Plangebiets bilden der Quartierspark und der Quartiersplatz eine grüne Achse aus, welche vielfältige Nutzungsansprüche integriert. Der linear gestaltete Quartierspark mit einer Fläche von 3.806 m² dient als Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsfläche mit unaufdringlicher Zonierung in Bereiche für Ballspiel, Liegewiesen und flexibel nutzbarer Grünflächen. Die in West-Ost-Ausrichtung entstehende Grünachse verbindet die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4677 angrenzenden öffentlichen Grünflächen an der Rednitz (u.a. Hainbergpark und Zirndorfer Wiesengrund) mit den Grünstrukturen im Bereich der ehemaligen Bibertbahntrasse und trägt so zu einer Vernetzung übergeordneter Grünstrukturen des Stadtteils bei.

Die öffentlichen Spielflächen, mit einer Fläche von 1.345 m², sind im westlichen Teilbereich des Quartiersparks angeordnet. Die direkt angrenzende öffentliche Parkanlage befindet sich im östlichen Teil. Da nicht alle nach BLB erforderlichen Mindestflächengrößen im nördlichen Teilbereich nachgewiesen werden können, werden weitere öffentliche Spielflächen südliche der Abstellanlage, auf einer ehemals versiegelten Fläche, mit weiteren 600 m² nachgewiesen. Damit beläuft sich die Gesamtfläche des nördlichen Quartiers an öffentlicher Spielfläche auf eine Größe von 1.945 m². Hiermit werden die nach Baulandbeschluss erforderlichen Mindestflächen an öffentlichen Spielflächen für den nördlichen Teil gesamtheitlich nachgewiesen.

Die gesamte Grün- und Spielfläche wird mit einer mäandrierenden Wegeverbindung durchquert, wobei auch weniger frequentierte Bereiche eingeplant sind, die zum Entspannen und Ausruhen dienen. Auf der öffentlichen Grünfläche werden zahlreiche Baumneupflanzungen vorgenommen, die, nach erfolgreichem Anwuchserfolg und Etablierung im Quartier, insbesondere in den Sommermonaten für ausreichend Schatten sorgen werden. Weiterhin sind in Teilbereichen auch offene Flächen vorgesehen, um eine Durchlüftung des Quartiers und die Kaltluftentstehung zu fördern.

Südlich der öffentlichen Grünfläche grenzen ein zwingend erforderlicher Wartungsweg und Zufahrten für Mitarbeitende der U-Bahn an. Die Flächen werden versickerungsfähig als Schotterrasenfläche oder mit Rasengittersteinen ausgebildet. Eine Nutzung dieser Flächen ist in unterschiedlichem Turnus vorgesehen, wobei die östliche Zufahrt fast täglich benötigt wird, der Wartungsweg hingehen nur einzelne Male im Jahr.

Die öffentlichen Grünflächen des südlichen Quartiers sind zusammenhängend östlich des Neubaus auf einer Fläche von 2.238 m² vorgesehen. Hier werden ebenso zahlreiche Baumneupflanzungen vorgenommen. Im Allgemeinen befindet sich im östlichen Teilbereich viel schützenswerter Baumbestand, der sich über Jahrzehnte entwickelt hat. Dieser wird erhalten. Gemäß dem qualifizierten Baumbestandsplan (Index D, Stand 18.09.2025) wurden in der südlichen Fläche mehrere Gehölzstrukturen kartiert, die entweder als „besonders erhaltenswert“ oder „erhaltenswert“ eingestuft wurden und folglich erhalten werden sollen. Der Gebäudeentwurf wurde zum Erhalt der Gehölzstrukturen, Nr. 4 und Nr. 6 gemäß qualifiziertem Baumbestandsplan weiter in Richtung Süden situiert. Die öffentliche Spielfläche ist als Teil der öffentlichen Grünfläche auf einer Größe von 520 m² nachgewiesen.

Öffentliche Platzflächen

Der Quartiersplatz im nördlichen Teilbereich befindet sich in einer höher frequentierten Zone und fungiert in unmittelbarer Nachbarschaft zu Nahversorger und Einzelhandel als zentraler Aufenthaltsbereich des Quartiers und zugleich als Mobilitätdrehscheibe mit direkter Anknüpfung an den geplanten Busbahnhof und den U-Bahnhof. Der Platz dient den Anwohnenden für Gespräche und den Austausch, dem gemeinsamen Treffen und unterstützt das Entstehen eines lebendigen Stadtteils. Weiterhin können Aktivitäten wie Lesen,

Lernen oder Arbeiten im öffentlichen Raum, bei passendem Mobiliar und Angebot, durchgeführt werden.

Der Platz ist mit einer Mindestbegrünung in Höhe von 40 % geplant. Diese wird mit Baumneupflanzungen und ausreichenden Bepflanzungsflächen erreicht.

Analog hierzu befindet sich eine öffentliche Platzfläche im südlichen Teilbereich dem Neubau vorgelagert. Auch hier ist eine ausreichende Durchgrünung des Platzes mit über 40 % erforderlich, um den steigenden Temperaturen der Klimaerwärmung entgegenzuwirken.

Private Grünflächen

Im Quartier befinden sich die privaten Grünflächen zentriert in den Innenhöfen der vier Blockrandbebauungen in den sogenannten „Hofgärten“. Hier sind die privaten Spielflächen geplant. Einer der vier Innenhöfe ist komplett überbaut. Die drei weiteren Innenhöfe sind teilweise unterbaut. Baumpflanzungen können nur in den drei nicht überbauten Innenhöfen und dort jeweils in den nicht unterbauten Flächen vorgenommen werden. Auf Erdgeschossebene befinden sich weiterhin private kleinere Gärten für die Bewohnerinnen und Bewohner, die mit Strauch- und Heckenpflanzungen gerahmt sind. Über einen Rundweg werden die privaten Grün- und (Klein-)Kinderspielplätze erschlossen. Insgesamt entstehen ca. 4.800 m² private Hoffläche, wovon ca. 1.600 m² auf die privaten Spielflächen entfallen. Teils erfolgt die Zugänglichkeit in die Innenhöfe durch überdachte Durchgänge zwischen den Gebäuden oder offen gehaltene Baulücken der ansonsten rahmenden Bebauung. Um die Versiegelung in den Innenhöfen gering zu halten, sollen die Wegeverbindungen auf das notwendige Maß beschränkt und mit versickerungsfähigem, hellem Belag klimaresilient gestaltet werden.

Freiflächen Gesamtquartier mit Umgriff

Die Bestandshöhensituation im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend eben, von daher sind keine großen Geländesprünge zu erwarten. Das Gelände steigt einzig zur Rothenburger und Diebacher Straße in Form einer baumüberstandenen Böschung an. Ein Erhalt der Bäume ist in großen Teilen geplant, in Teilbereichen ist eine Fällung aufgrund der erforderlichen Entwässerungseinrichtung, in Form von Versickerungsmulden, der neuen Straße jedoch unvermeidlich. Das Straßenbegleitgrün an der Rothenburger- und Diebacher Straße wird, wo möglich, mit weiteren Baumneupflanzungen verstärkt, sodass der dem Quartier rahmende Baumbestand langfristig erhalten bleibt. Den Gebäuden vorgelagert sind Bepflanzungsflächen angeordnet, in denen Baumneupflanzungen vorgenommen werden. Weiterhin dienen die Bepflanzungsflächen der bodengebundenen Fassadenbegrünung.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs steigt das Gelände von dem Weg neben der Gabionenwand der Abstellanlage der U-Bahn zum bestehenden Nahversorger leicht an. Da sich südöstlich viele Bestandsbäume befinden, ist auf das Höhensituation im Bestand besonders zu achten und es dürfen keine Geländemodellierungen durchgeführt werden.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es durch die neu geschaffenen, öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen zu einer deutlichen Verbesserung der Freiraumversorgung im Stadtviertel. Die Planung ermöglicht erstmals, diese Bereiche für die Öffentlichkeit zur Erholung nutzbar zu machen. Die Grünflächenrichtwerte gemäß Baulandbeschluss werden im städtebaulichen Rahmenplan, dem das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zu Grunde liegt, jedoch nicht eingehalten. Gemäß Baulandbeschluss sind je Einwohner (EW) 10 m² als öffentliche Grünfläche nachzuweisen, davon sind 3,4 m² je EW als öffentliche Spielfläche auszubilden. Im nördlichen Plangebiet entsteht eine zentrale öffentliche Grünfläche mit 3.806 m², davon sind 1.345 m² als öffentliche Spielfläche geplant. Im Südosten der U-Bahn Abstellanlage ist zudem eine weitere öffentliche Spiel-

fläche mit 600 m² vorgesehen, die aufgrund einer Fußwegeverbindung entlang der Diebacher Straße auch dem Nordteil zugutekommt. Da die Platzfläche zu mindestens 40 % begrünt wird, kann diese Fläche tlw. in der Bilanz der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt werden. Der Wartungsweg zwischen öffentlicher Grünfläche und der U-Bahn Abstellanlage wird ebenfalls teilweise mit angerechnet. Somit entstehen in Summe für den Nordteil 4.809 m² öffentlich nutzbare Grünflächen. Die Differenz zum Soll-Wert für öffentliche Grünflächen nach Baulandbeschluss (10 m² x 572 EW = 5.720 m²) beträgt damit für das nördliche Plangebiet 911 m². Der Soll-Wert für die Spielflächen wird eingehalten.

Die Grünausstattung geht jedoch bei weitem über vorgenannte öffentliche Grünflächen, welche sich in Form des Quartiersplatzes- und -parks manifestieren, hinaus. So finden sich im Norden, Osten und Südosten großflächige Gehölzstrukturen, welche durch die Planung weitestgehend erhalten werden, jedoch in der Bilanz der öffentlichen Grünflächen rechnerisch nicht einbezogen werden, da Sie nicht unmittelbar durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers „genutzt“ werden können. Gleiches gilt für die Dachflächen der Gebäude, die mit einer extensiven Begrünung geplant sind. Diese klimarelevanten und ortsbildprägenden Strukturen tragen maßgeblich zur Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds im Plangebiet bei.



Abbildung 5: Grünflächen im Plangebiet (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im südlichen Plangebiet entsteht Wohnraum für 152 Einwohner, demnach ergibt sich ein Bedarf an öffentlicher Grünfläche von 1.520 m², davon 517 m² Spielfläche, welcher im südlichen Plangebiet westlich der ehemaligen Bibertbahn nachgewiesen werden kann.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen, zu Dach-/ Fassadenbegrünungen sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf des Bebauungsplans im weiteren Verfahren ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Die Realisierung der Planung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung können durch folgende Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden, verringert oder ausgeglichen werden, Festsetzungsmöglichkeiten sind zu prüfen:

- Ausweisung von großen, zusammenhängenden Grünflächen.
- Erhaltung wertgebender Einzelbäume und Gehölzbestände in Grünflächen des Geltungsbereichs. Inkl. dem Schutz des Wurzelbereichs mit Einplanung eines erforderlichen Abstands zum Gehölzbestand.
- Pflanzung einer Mindestzahl an standortgerechten Laubbäumen (mit Mindestpflanzqualitäten) als Einzelbäume oder als Gehölzfläche in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie an Verkehrsflächen.
- Begrünung der unterbauten Flächen, die nicht von Gebäuden überbaut sind.
- Begrünung der Fassaden von Gebäuden
- Begrünung der Flachdächer
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Begrenzung der Versiegelung auf das Minimum.
- Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel durch Vorgaben für Glasfassaden an Gebäuden.
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung, um Beeinträchtigung für Insekten und nachtaktive Tiere zu reduzieren.
- Begrünung der Innenhöfe mit Strauch- und Heckenpflanzungen
- Durchgrünung des Gesamtquartiers mit vielfältigen Grünstrukturen

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt und keine gesetzlich geschützten Biotope im Planungsgebiet dauerhaft betroffen sind, werden voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sofern keine artenschutz- oder waldrechtlichen Ausgleichsbedarfe entstehen. Dies wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Fortschreibung der saP-Vorprüfung sowie der Erstellung des Rechtsplans geprüft.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Erschließung des Quartiers

Die Einbindung des Plangebiets in das gesamtstädtische Verkehrssystem ist durch die Anbindung an die Rothenburger Straße, die Gebersdorfer Straße und die Diebacher Straße gewährleistet.

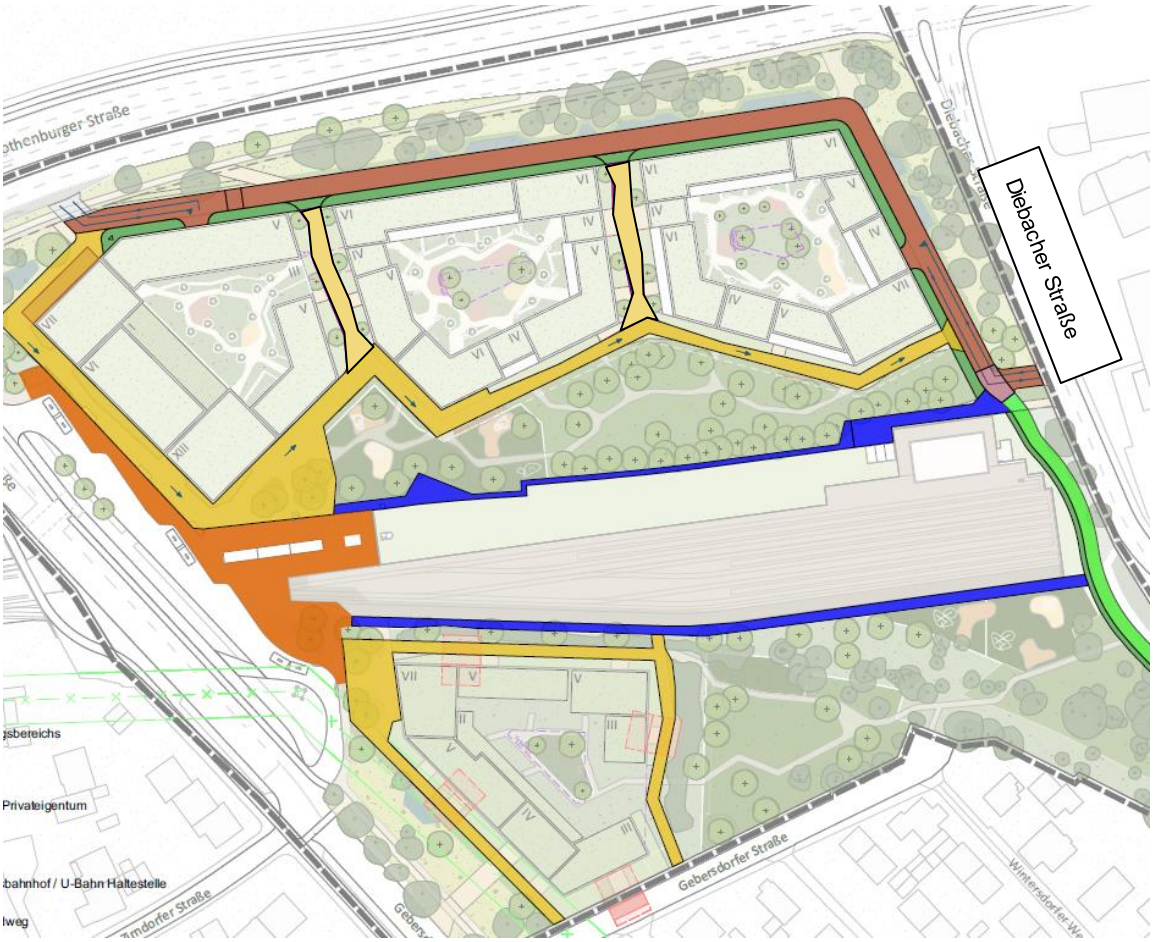


Abbildung 6: Erschließungskonzept (studio grüngrau GmbH); Braun: Fahrradstraße, Gelb: Verkehrsberuhigter Bereich, Orange: Busbahnhof/U-Bahn Haltestelle, Hellgrün: Radschnellweg, Dunkelgrün: Fußweg, blau: Wartungswege U-Bahn; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Von der Diebacher Straße aus wird das Gebiet mit einer Fahrradstraße, verkehrsberuhigten Erschließungsflächen sowie Fuß- und Radwegen hierarchisch erschlossen. Im Westen des Plangebiets, an der Gebersdorfer Straße entsteht zudem ein Busbahnhof mit unmittelbarer Anbindung an den U-Bahnhof. Die Zugangsbauwerke zum U-Bahnhof befinden sich direkt am Quartiersplatz bzw. am Busbahnhof, womit der Quartiersplatz als zentrale Mobilitätsdrehscheibe des Stadtquartiers fungiert. Nördlich entlang der U-Bahnstation verläuft ein extensiv befestigter Wartungsweg am südlichen Rand des öffentlichen Parks.

Das südliche Plangebiet ist, wie bereits im Bestand, unmittelbar über die Gebersdorfer Straße erschlossen.

MIV

Die Haupterschließung des MIV der Bewohner erfolgt von Osten über die Diebacher Straße. Am östlichen Rand des Quartiers, in Gebäudekomplex 3, ist die Zufahrt in die gemeinsame Tiefgarage der Gebäudekomplexe 1, 2 und 3 geplant. Von dort aus erstreckt sich die wesentliche Erschließungsachse des nördlichen Plangebiets als geplante Fahrradstraße. Von der Rothenburger Straße ist lediglich eine Zufahrt zu Gebäudekomplex 1, im Wesentlichen als Anlieferung für die dort geplanten gewerblichen Nutzungen, vorgesehen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Rothenburger Straße zur Diebacher Straße besteht über die öffentliche Fahrradstraße mit einseitig begleitendem Gehweg für den MIV nicht. Die Befahrbarkeit ist durch Absperrpoller eingeschränkt und somit Fahrradfahrern, der Feuerwehr und Rettungskräften sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) vorbehalten. Das südliche Plangebiet ist unmittelbar über die Gebersdorfer Straße erschlossen.

In Nord-Süd Richtung und südlich der Gebäudekomplexe im nördlichen Plangebiet verlaufen verkehrsberuhigte Einbahnstraßen, sodass hier Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge Zugang haben. Aufgrund der eingeschränkten Haltemöglichkeiten spielen diese verkehrsberuhigten Zonen für den MIV eine untergeordnete Rolle, was dem Ziel dient, den MIV weitestgehend aus dem Quartier herauszuhalten und direkt an den Eingängen über die Zufahrten zu den Tiefgaragen abzufangen.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) nachzuweisen. Ob eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV erfolgt, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die Stellplätze sind ausschließlich in Quartiers- bzw. Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Im öffentlichen Raum sind keine Stellplätze vorgesehen.

Für die Gebäudekomplexe 1, 2 und 3 ist eine Gemeinschaftstiefgarage geplant, welche sich unter den drei Gebäudekomplexen sowie unter den dazwischenliegenden Erschließungsflächen erstreckt. Sie ist als zusammenhängende Fläche geplant und verfügt über eine Ein- und Ausfahrt am östlichen Rand von Gebäudekomplex 3. Durch die Lage an der östlichen Grenze des Plangebiets sind die negativen Auswirkungen des Verkehrs (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen) auf das Plangebiet begrenzt. Es ist möglich, die Tiefgaragenplätze über die geplante Fahrradstraße zu erreichen, ohne tief in das Quartier einzufahren. Aus diesem Grund wurde von weiteren Ein- und Ausfahrten in die Gemeinschaftstiefgarage abgesehen. Auch für Gebäudekomplex 4 südlich des U-Bahnhofs ist eine Tiefgarage mit einer kombinierten Ein- und Ausfahrt über die Gebersdorfer Straße vorgesehen.

In Gebäudekomplex 1 entsteht über mehrere oberirdische Geschosse hinweg eine Quartiersgarage, welche sowohl den Besuchenden als auch den Arbeitenden im Quartier zur Verfügung steht. Wie auch die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt die Zufahrt zur Quartiersgarage über die Rothenburger Straße und die westliche Fahrradstraße. Die Quartiersgarage erhält eine kombinierte Ein- und Ausfahrt. Die Quartiers- bzw. Tiefgaragenrampen, Zufahrtsbereiche sowie die Notausgänge sind nach städtebaulicher Konzeption in die Baukörper integriert.

Fahrradverkehr und Fußgänger

Über die öffentlichen Freiräume des künftigen Stadtteilzentrums werden die umgebenden Straßenräume und ÖPNV-Knotenpunkte miteinander verknüpft. Für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende bestehen zahlreiche Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten durch das Plangebiet.

Ergänzend zur Radschnellverbindung entlang der Rothenburger Straße verläuft eine Radschnellroute durch das Plangebiet, die als Fahrradstraße ausgebildet wird. Etwa auf Höhe

des Quartiersparks geht diese in einen eigenständigen, 4,0 m breiten Radweg auf der Trasse der ehemaligen Bibertbahn über, der in Richtung Süden weitergeführt wird.

Die Fahrradstellplätze werden in den Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen oder baulich in die Gebäude bzw. in die überdachten Durchgangsbereiche in die Innenhöfe integriert. Die Stellplätze sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.5.1. Elektromagnetische Wellen und Erschütterung

Aufgrund des Schienenverkehrs sind störende Erschütterungsimmissionen im Plangebiet anzunehmen vgl. Kapitel I.3.1.4.d (Erschütterung). Keines der Gebäude befindet sich komplett außerhalb des Erschütterungsbereichs. Die erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M 151924/02, Stand 29.04.2020) zeigt im Ergebnis auf, dass zur Einhaltung der angesetzten Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerte im nördlichen und südlichen Plangebiet nach Abstandsbereichen von den Gleisanlagen gegliederte Maßnahmen zu treffen sind.

So sind im nördlichen Plangebiet ab 55 m Abstand von den Gleisanlagen keine Maßnahmen erforderlich, bei 20 bis 55 m Abstand ist für Decken eine Abstimmungsfrequenz $f_D \leq$ 40 Hz zu berücksichtigen, bei unter 20 m Abstand ist eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich. Ein Großteil der Bausubstanz im Norden liegt weiter als 55 m von den Gleisen entfernt. Zwischen 20 und 55 m befinden sich jeweils die südlichen Abschnitte der Gebäude. Unter 20 m befinden sich im Nordteil keine Gebäude.

Südlich der Gleisanlagen ist bis 15 m Abstand von den Gleisanlagen eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich, von 15 bis 45 m Abstand ist für Decken eine Abstimmungsfrequenz $f_D \leq$ 40 Hz zu berücksichtigen, ab 45 m sind keine Maßnahmen mehr durchzuführen. Der überwiegende Teil der Bausubstanz südlich der Gleise befindet sich weiter als 45 m von den Gleisen entfernt. Einzig der nördliche Riegel des südlichen Baukörpers befindet sich hier in der Zone 15 bis 45 m. Näher als 15 m zu den Gleisen befinden sich keine Gebäude.

Im weiteren Verfahren müssen die konkreten Maßnahmen weiter untersucht werden. Am westlichen Rand des südlichen Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Auswirkungen dieser und ggf. sich daraus ergebender Folgen für die Planung werden im weiteren Verfahren untersucht.

I.4.5.2. Lärmimmissionsschutz

Wie in Kapitel I.3.1.4.d (Lärm) dargestellt, wirken unterschiedliche Lärmquellen auf das Plangebiet ein. In den schalltechnischen (Vor-) untersuchungen zum Vorhaben wurden die Geräuschimmissionen an den geplanten Baukörpern ermittelt (Müller-BBM GmbH: Ideenwettbewerb Gebersdorf – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 152580/03, Stand 03.11.2022; Müller-BBM GmbH: Schalltechnische Beurteilung des Testbetriebs der MRA-Anlagen und des Notstromaggregats des U-Bahnhofs Gebersdorf).

Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich auf das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2022 und wurden im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird das Schallgutachten überarbeitet und ggf. weitere Maßnahmen auf Basis der Konkretisierung festgelegt.

Die Ergebnisse der Empfehlungen bzgl. des Wettbewerbsergebnisses können wie folgt zusammengefasst werden:

Allgemeine Maßnahmen

- Schallschutzbebauung – schalltechnisch günstige Anordnung der Gebäude

  Die nördlichen Gebäude sind schalltechnisch günstig an der Rothenburger Straße angeordnet – die Verkehrsgeräusche im Plangebietsinnern werden effektiv abgeschirmt.

  Neben der Abschirmwirkung einzelner Gebäudekörper gilt es zu berücksichtigen, dass die Topologie des gebauten städtischen Raumes einen wesentlichen Einfluss auf die Ausbreitung von Schall(-ereignissen) und somit die Klangwahrnehmung der späteren Nutzer hat. Durch eine optimierte Ausgestaltung der entsprechenden Baukörper und Freiflächen können Klangräume akustisch aufgewertet und somit die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

- Anordnung von Nutzungen

  Im Hinblick auf die Anordnung der Nutzung ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu beachten.

  Grundsätzlich ist es sinnvoll, gewerbliche Nutzungen zu den stärker lärmbelasteten Flächen anzuordnen. Im Sandäcker Quartier wird es jedoch nicht möglich sein, beispielsweise alle Fassaden zur viel befahrenen Rothenburger Straße hin mit gewerblichen Nutzungen zu belegen. In solchen Fällen sollte durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder entsprechende Vorbauten der Schallschutz für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet werden.

  Neben der Gliederung der Baugebiete zueinander ist es aus schalltechnischer Sicht sinnvoll, die einzelnen Nutzungen innerhalb einzelner Baugebiete untereinander nach deren Emissionsverhalten zu gliedern bzw. anzuordnen. Im Hinblick auf die vorliegend angestrebte Mischnutzung sollen Gewerbebetriebe, von denen keine erhöhte Geräuschentwicklung zu erwarten ist (nicht störende gewerbliche Nutzungen, z. B. Bürogebäude) im nahen Umfeld von lärmsensiblen Nutzungen untergebracht werden.

- Grundrissgestaltung

  Mit einer günstigen Grundrissgestaltung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass an den schallbeaufschlagten Fassaden Nebenräume – d. h. keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume – wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser etc. angeordnet werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Überschreitungen der Anforderungen zum Verkehrslärm möglich ist. Insbesondere bei Schlafräumen ist dies zu beachten. Zusätzliche Fenster eines Schlafraums sind dann auch an Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln möglich. Bezüglich der einwirkenden Anlagengeräusche sind bei einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm generell keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.

  An den Fassaden mit Überschreitungen der Schwellwerte für die Gesundheitsgefährdung in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind keine Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorzusehen.

- Schutz der Außenwohnbereichen

  Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien und Terrassen) dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tagzeitraum beschränkt.

  Außenwohnbereiche sollten generell im Schallschatten der Lärmquellen angeordnet werden, um die Lärmeinträge zu reduzieren und somit eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

  Ebenerdige Außenwohnbereiche lassen sich durch zusätzliche Abschirmeinrichtungen oder eine geeignete Gebäudekubatur schützen. Für die Außenwohnbereiche in den oberen Stockwerken (Balkon, Terrasse etc.) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. (teil-) verglaster Vorbau, erhöhte schalldichte Brüstung mit aufgesetzter Glasblende, geschlossene Loggia) möglich.

- Anordnung unterschiedlicher Nutzungen auf den Freibereichen

  Mit Bezug auf den Schutzanspruch der Freiflächen im Plangebiet gilt es zwischen den für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen lärmsensiblen Nutzungen, wie z. B. Erholungsflächen, Kinderspielplätze, Picknickflächen, Liegewiesen, und weniger lärmsensiblen Nutzungen zu differenzieren. Lärmsensible Bereiche wie z. B. Liegewiesen werden von den Anwohnern bzw. Nutzern vor allem als Ruhezone sowie als Treffpunkt aufgesucht. Kommunikation, Erholung und Entspannung stehen hier im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die für den dauerhaften Aufenthalt bestimmten Freibereiche möglichst in den „ruhigen“ lärmsensiblen Zonen anzuordnen. Als Zielwert wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags angestrebt.

<u>Verkehrslärm - passive Maßnahmen</u>

- Schalldämmung von Außenbauteilen

  Da die vorgenannten Maßnahmen voraussichtlich nicht vollständig zur Verträglichkeit der Planung führen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen an den innerhalb des Plangebiets neu zu errichtenden Gebäuden zur Lösung des Lärmkonflikts erforderlich. Diese sind als Reaktion auf Verkehrslärmeinwirkungen in Abwägung sonstiger Maßnahmen denkbar. Unter Beachtung der weiteren baurechtlichen Vorgaben, beispielsweise die ausreichende Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen betreffend, führen passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zur wirksamen Reduzierung der Geräuschbelastung innerhalb dieser Räume.

  Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) 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, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
     - 66 dB(A) bei Büroräumen.

An Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von L_a = 61 dB(A) bzw. 66 dB(A) erreicht oder überschritten wird, muss die Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wird für sämtliche Baukörper ein Nachweis zur ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Für die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist die Gesamtgeräuschbelastung, d. h. einschließlich der Anlagengeräusche sowie ggf. der Sportanlagen, zu berücksichtigen.

- Teilverglaste Vorbauten

  Für die zur Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die in den vorangegangenen Abschnitten genannten Maßnahmen ausreichend geschützt werden können, können (teil)verglaste Vorbauten (Loggia, Laubengangerschließung) vorgesehen werden. Besonders für Fenster, deren Fensterfläche senkrecht zur Schallquelle angeordnet ist, ist diese Maßnahme sehr wirkungsvoll, da dort eine Belüftungsmöglichkeit des verglasten Vorbaus von einer leisen Seite möglich ist.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

  Im gesamten Plangebiet sind an Fassaden mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes in Höhe von 50 dB(A) nachts für den erforderlichen Mindestschallschutz für Aufenthaltsräume neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.

  In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder vergleichbar wirkende Bauteile in Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen einzubauen, wenn im Fensterbereich in der Nachtzeit Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten werden.

<u>Anlagenlärm – aktive Maßnahmen</u>

- Erschließung von gewerblichen Nutzungen

  Die Erschließung von lärmintensiven Gebieten soll so erfolgen, dass lärmsensible Gebiete davon nicht tangiert werden. Ladebereiche und Zufahrtswege sollen, soweit möglich, gegenüber lärmsensiblen Bereichen abgeschirmt angeordnet werden. Gleiches gilt für die Tiefgaragen und das Quartiersparkhaus – vor allem dann, wenn ein Anlagenbetrieb im Nachtzeitraum zu erwarten ist.

  Im vorliegenden Fall ist die Erschließung grundsätzlich bereits schalltechnisch günstig jeweils an den Gebietsrändern angeordnet. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in die Gebäude integriert.

- Maßnahmen an der Geräuschquelle

  Gewerbebetriebe selbst können Maßnahmen ergreifen, um die Geräuschemissionen durch den eigenen Betrieb zu reduzieren. Hier eignen sich beispielweise planerische Maßnahmen (Anordnung von Schallquellen zueinander, bauliche Maßnahmen wie Einhausungen oder Lärmschutzwände) sowie organisatorische Maßnahmen (Beschränkung von Betriebszeiten, Transportfahrten etc.). Vermehrt kommen technische Lösungen zum Einsatz. Beispielsweise ist ein Einsatz von geräuscharmen Antriebsaggregaten oder Schalldämpfern zu nennen. Durch den Einsatz von geräuscharmen E-Lkw und Transport- und Ladehilfsmitteln die Geräuschemissionen gegenüber einer Standardbelieferung stark reduziert werden.

Anlagenlärm – passive Maßnahmen

Der Immissionsrichtwert „Außen“ der TA Lärm gilt per Definition 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen. (TA Lärm: schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109). In diesem Zusammenhang eröffnet das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauNVO im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Bauvorhaben allein durch Anordnung von passivem Lärmschutz (z. B. Lärmschutzfenster) zu begegnen.

Sollten zur Lösung von potenziellen Lärmkonflikten in Bezug auf die Anlagengeräusche Maßnahmen am Gebäude selbst in Frage kommen, eignen sich am Immissionsort Maßnahmen wie z. B. die Grundrissorientierung oder (fest-)verglaste Vorbauten, die eine Anordnung von öffenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm ausschließen.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

I.4.6.1. Lokales Klima

Die Planung berücksichtigt Aspekte der Klimaanpassung auf lokaler Ebene nach derzeitigem Stand insbesondere durch eine optimierte Anordnung der Baukörper sowie einen möglichst weitgehenden und zusammenhängenden Erhalt von Grünstrukturen sowie insbesondere die Schaffung von neuen Grünflächen, um die Kaltluftproduktion nicht stärker als erforderlich einzuschränken bzw. zu fördern. Zudem sind die Begrünung von Flachdächern sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen vorgesehen. Durch eine ausreichende Mächtigkeit der Überdeckung unterbauter Bereiche (Tiefgaragen) wird eine sinnvolle Begrünung der Freiräume zwischen den Gebäuden – auch mit Gehölzen – ermöglicht, was ebenfalls zur Erhöhung der Frischluftproduktion und zum klimatischen Ausgleich beiträgt.

Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima geprüft und hierzu ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

I.4.6.2. Globales Klima

Neben dem lokalen Klima sind auch die Auswirkungen des zukünftigen Bebauungsplans auf das globale Klima zu beachten. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung.

Zur langfristigen Eindämmung der THG-Emissionen des Gebäudesektors wird derzeit ein Energiekonzept erarbeitet. Ferner sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer vorgesehen, die sich optimal für die Installation technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, eignen. Dachflächen, die zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, reduzieren den CO_2-Ausstoß des Gebäudebetriebs.

Durch die Einrichtung von Maßnahmen zur Minimierung des MIV und Stärkung des Umweltverbundes, wie der günstigen Anbindung der U-Bahnlinie 3 und der Planung eines Geh- und Radwegenetzes, sowie der Förderung von E-Mobilität soll eine reduzierende Wirkung auf die entstehenden THG-Emissionen des Verkehrssektors geschaffen werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird zum Großteil eine bereits versiegelte Konversionsfläche bebaut und gleichzeitig auch hochwertige Grünflächen mit Baumstandorten geschaffen. Dadurch sind langfristig nur geringe Auswirkungen bzw. sogar kleine Verbesserungen auf die Treibhausgasbilanz im Sektor Landnutzung auszugehen.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Wärme sowie Telekommunikation wird über die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Nürnberg sichergestellt werden. Versorgungsleitungen sind unterirdisch und soweit möglich in einer Leitungstrasse gesammelt zu verlegen.

I.4.7.1. Energieversorgung

Im Gebiet wird das erklärte Ziel einer möglichst emissionsarmen bzw. klimaneutralen Energieversorgung – sowohl für Strom als auch für Wärme – angestrebt. Derzeit wird ein Energiekonzept in Zusammenarbeit mit der N-Ergie erarbeitet.

I.4.7.2. Abwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.7.3. Müllentsorgung

Die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter für Gebäudekomplex 1 bis 3 erfolgt im Plangebiet über die geplante Fahrradstraße. Deren Befahrbarkeit ist durch Absperrpoller eingeschränkt, wodurch die Nutzung der Verkehrsfläche Fahrradfahrern, der Feuerwehr und Rettungskräften sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) vorbehalten ist. Der Gebäudekomplex 4 wird über die Gebersdorfer Straße angedient. Es sind keine Müllsammelstellen innerhalb der anderen Erschließungswege im Quartier vorgesehen.

I.4.7.4. Niederschlagsmanagement und Überflutungsnachweis

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Erste Überlegungen zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wurden erarbeitet und dem Rahmenplan zugrunde gelegt. Es gilt der Grundsatz, dass die Versickerung von öffentlichen und privaten Flächen getrennt voneinander abgewickelt wird. Die Entwässerung der Gebäude und privaten Erschließungen muss bis zum 30- bzw. 100-jährigen Regenereignis ausschließlich auf privaten Flächen erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten, Kaskadensysteme, Retentionsbecken und Rigolendimensionierungen sind auf privaten Flächen vorzusehen.

Für die Entwässerung der Fahrradstraße sind punktuelle Versickerungsmulden nach Norden in Richtung der Böschung zur Rothenburger Straße vorgesehen, um den Eingriff in den Baumbestand, bspw. durch eine parallel zur Straße geführten Entwässerungsmulde, möglichst gering zu halten. In den Innenhöfen der Baukörper sowie in Teilen des öffentlichen Platzes ist jeweils eine Sickerrigole angedacht. Das Wasser, das auf der verkehrsberuhigten Straße südlich der Baukörper im nördlichen Plangebiet anfällt, soll einer Rohrrigole zugeführt werden.



Abbildung 7: Entwässerungskonzept (studio grüngrau GmbH); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Diese funktionale Aufteilung erfordert eine weitergehende Konkretisierung im Rahmen eines Entwässerungskonzepts, insbesondere hinsichtlich der Zuordnung der Teilflächen, des rechnerischen Nachweises der anfallenden Regenmengen und deren Beseitigung, der Behandlung belasteter und unbelasteter Abflüsse, der Überläufe sowie der Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Anlagen.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Gender (= Geschlechter) -gerechte Bebauungsplanung bedeutet, dass alle Bevölkerungsgruppen je nach Geschlecht, Alter oder besonderer Lebenssituation gleiche Chancen erhalten, die räumliche Umgebung zu nutzen und spezifische Angebote vorzufinden.

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen sozialer Infrastruktur, eine räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Das neue Stadtquartier besitzt über die bestehende Bushaltestelle Fürth Süd, die in Bau befindliche U-Bahnstation sowie den geplanten Busbahnhof eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dies ist besonders für Frauen, Jugendliche und ältere Menschen von Vorteil, welche häufiger als andere Bevölkerungsgruppen den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Im Planungsumgriff entstehen zudem fußläufig erreichbare Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Ferner besteht über das plangebietsinterne Erschließungssystem, insbesondere die geplante Fahrradstraße, eine direkte Verbindung zu den umliegenden Fuß- und Radwegen. Mit der Rednitzaue und dem Main-Donau-Kanal bestehen Naherholungsgebiete in unmit-

telbarer Nähe zum Vorhaben. Des Weiteren entstehen vielgestaltige Grünflächen im Plangebiet, welche den Anwohnern und den im Quartier Beschäftigten gleichermaßen zugutekommen.

Für Familien mit Kindern sind die nahgelegene Grundschule Gebersdorf, die bestehenden katholischen und evangelischen Kindergärten an der Gebersdorfer Straße sowie die geplanten Kinderspielplätze und Ballsportflächen als positiv zu bewerten.

Es sind Spielplätze für Kinder aller Altersklassen im Planungsgebiet vorgesehen. Außerdem sind Freizeiteinrichtungen wie Bürger- bzw. Jugendtreff und Bolzplatz in der näheren Umgebung vorhanden.

Für Seniorinnen und Senioren entstehen u.a. barrierearme bzw. -freie Wohnungen. Der unmittelbar dem Gebäudekomplex 1 zugeordnete Quartiersplatz bietet Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien und zur Teilnahme am städtischen Leben im direkten Wohnumfeld. Ruhe und Rückzugsbereiche sind in den Grünflächen des Quartiersparks oder der privateren Innenhöfe zu finden.

Eine zur Belebung des urbanen Lebens beitragende Nutzungsmischung ist im Geltungsbereich bewusst vorgesehen. Hierbei wird auch das Angebot an Infrastruktureinrichtungen der näheren Umgebung ergänzt. Unterschiedliche Wohnformen mit einem hohen Anteil geförderten Wohnungsbaus unterstützen die soziale und demographische Durchmischung des neuen Quartiers. Die Bebauung erzeugt eine konzentrierte, hohe städtebauliche Dichte, so dass ein belebtes und subjektiv sicheres Quartier entstehen kann.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

I.5.1. UMWELTBELANGE

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt ausgehend von der tatsächlich vorhandenen Bestandssituation und den damit verbundenen Umweltfunktionen. Das bestehende Planungsrecht wird ergänzend berücksichtigt, insbesondere bei der Beurteilung der durch die Neuplanung gegenüber dem bisherigen Baurecht eintretenden Veränderungen.

I.5.1.1. Fläche

Im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) wird die Fläche als „Unland/unkultivierte Fläche“ geführt. Insofern wird gem. Statistik des ALKIS durch den Bebauungsplan die Siedlungsfläche vergrößert. Dies ist jedoch ein rein statistischer Effekt, da es sich tatsächlich um eine versiegelte, bereits anthropogen überprägte und planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche handelt. Von daher ist die zusätzliche Flächeninanspruchnahme als nicht erheblich zu bewerten.

Positiv ist die Konversion der innerstädtischen, bereits baulich geprägten Fläche sowie die damit verbundene Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich.

I.5.1.2. Boden und Wasser

Durch die Planung kommt es zu einer vollständigen Überprägung des ehemaligen Kohlelagers, welches derzeit u. a. als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird bzw. im südlichen Plangebiet durch einen Nahversorger einschließlich oberirdischer Parkplätze belegt ist. Insbesondere aufgrund der tiefgreifenden Bodeneingriffe zur Herstellung von Tiefgaragen ist mit umfangreichen Eingriffen in den Boden zu rechnen. Auch die Neubebauung erfolgt in deutlich größerem Umfang als der derzeitige Gebäudebestand. Ein Einfluss auf

das Grundwasser ist aufgrund des sehr hohen Grundwasserflurabstandes voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das derzeit bestehende Regenrückhaltebecken wird rückgebaut und das für die Neubebauung erforderliche Rückhaltevolumen in die Freiflächenplanung integriert. Es ist Bestandteil des vorgesehenen Regenwassermanagementkonzeptes. Durch die entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen werden zukünftig rund 2,8 ha Fläche über- oder unterbaut bzw. weiterhin versiegelt sein. Gleichzeitig verringert sich gegenüber der heutigen Situation sowie dem bestehenden Baurecht der Anteil versiegelter Flächen durch die geplanten öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie naturnahen Bereiche.

Neu versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium. Die mit der Neubebauung und insbesondere den Tiefgaragen verbundenen Eingriffe in die Bodenfunktionen werden daher berücksichtigt. Gleichzeitig werden durch die Planung qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume geschaffen, die gegenüber der heutigen, teilweise vollständig versiegelten und anthropogen überprägten Situation einen ökologischen Mehrwert bieten. Der Gehölzbestand im Norden, Osten und Süden bleibt dabei überwiegend erhalten.

Zukünftige Erdaushubarbeiten sind fachgutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Die Versickerung erfolgt über Grünflächen, begrünte Bodenmulden oder Rigolen, wobei Rigolen nur für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser von nicht befahrbaren Flächen vorgesehen sind. Aufgrund der ausreichend mächtigen sandigen Deckschichten und der hohen Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer grundsätzlich möglich. Eingriffe in den Grundwasserkörper sind auch bei Anlage von Kellern und Tiefgaragen nicht zu erwarten. Durch die künftig verstärkte Versickerung vor Ort wird die bisherige Ableitung des Niederschlagswassers reduziert und die natürliche Regenwasserbewirtschaftung gegenüber der heutigen Situation verbessert.

Insgesamt sind mit der Planung erhebliche Eingriffe in den Boden, insbesondere durch die zusätzliche Bebauung und die Herstellung der Tiefgaragen, verbunden. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und Versiegelungen, der geplanten Entsiegelung und Entwicklung hochwertiger Grün- und Freiflächen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als nicht erheblich bewertet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Ein Eingriff in den Grundwasserkörper erfolgt weder qualitativ noch quantitativ. Das Plangebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone B (IIIB) des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Stadt Fürth. Dies wird bei der weiteren Planung gewürdigt. Die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser trägt zudem zu einer Verbesserung der örtlichen Regenwasserbewirtschaftung bei. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als nicht erheblich bewertet.

I.5.1.3. Pflanzen

Das Plankonzept sieht auf Ebene des Rahmenplanes die weitgehende Erhaltung der Baumbestände im Plangebiet vor, insbesondere entlang der Rothenburger Straße, der Diebacher Straße und einem Abschnitt der ehemaligen Bibertbahn. Für den Bau von Gebäuden, Zufahrten und Zugängen muss kaum in den Baumbestand eingegriffen werden, für

die nördliche Erschließungsstraße (Fahrradstraße) werden jedoch zwingend Baumfällungen erforderlich. Hierbei resultieren die Eingriffe insbesondere aus der erforderlichen Herstellung von Sickermulden zur Entwässerung der Erschließungsstraße.

In Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten (überwiegend entlang der geplanten Fahrradstraße), wird es zu pflegerischen Eingriffen in die Gehölzbestände kommen.

Im Rahmen der Grünordnung werden Maßnahmen zum Gehölzerhalt und auch zum Gehölzschutz während der Baumaßnahme dargelegt. Die Rodung des Baumbestands wird weitestgehend vermieden. Im Rahmen der Grünordnung werden entsprechende Neupflanzungen angeordnet und der zu erhaltende Baumbestand wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Rahmen einer saP-Vorprüfung (Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie: saP-Vorprüfung (Relevanzprüfung), Stand 15.04.2020) wurde bei der Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vorliegen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung, der betroffenen Vegetationsstrukturen sowie der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

I.5.1.4. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Planung von einem urban-industriell überprägten Areal (Kohlelager) zu einem gemischtgenutzten Stadtteilzentrum mit hoch verdichteter Bebauung, infrastrukturellen Anlagen und hochwertigen Grünflächen. Insbesondere dem weitestgehenden Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wird große Bedeutung beigemessen, um der Ein- und Durchgrünung des Quartiers Rechnung zu tragen. Auch unter Berücksichtigung, dass Neupflanzungen von Gehölzen erst nach 10 -15 Jahren eine adäquate Wirksamkeit aufweisen, ist nicht mit einer Verschlechterung der Grünausstattung des Gebiets zu rechnen. Die geplante Gestaltung führt damit zu einer funktionalen und gestalterischen Neuordnung und Aufwertung des bislang deutlich industriell geprägten Areals.

Die neue Bebauung wird als architektonisch anspruchsvolles Ensemble die nähere Umgebung prägen und mit einer dreizehngeschossigen Landmarke visuell weithin wahrnehmbar sein. So wird das neue Stadtteilzentrum zur bewusst gestalteten Dominante im städtebaulichen Kontext.

Unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts der bestehenden Gehölzstrukturen, der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, der Entsiegelung sowie der städtebaulich bewusst gestalteten Einbindung der neuen Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher hinsichtlich ihrer negativen Erheblichkeit als nicht erheblich eingestuft.

Die mit der Flächenkonversion verbundene gestalterische und funktionale Aufwertung sowie die Schaffung zusätzlicher Grünstrukturen stellen daneben positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild dar.

I.5.1.5. Tiere

Auswirkungen auf Tierarten sind für die Artengruppe der Vögel durch Wegfall potenzieller Quartiere und Brutplätze zu erwarten. Im Gebiet kommen jedoch überwiegend nur im Stadtgebiet häufige und verbreitete Arten vor und die Auswirkungen können durch geeig-

nete Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten ist durch das Vorhaben grundsätzlich keine populationsrelevante Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten.

Sofern Gehölzrodungen erforderlich werden, sind geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie insbesondere der Erhalt relevanter Strukturen bzw. die Schaffung geeigneter Ersatzstrukturen und gegebenenfalls die Anbringung von Nistkästen, zu prüfen und festzulegen.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob sich auf den Offenbodenbereichen, die im Zuge der Bauarbeiten für den U-Bahnhof entstanden sind, zwischenzeitlich Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers angesiedelt haben. Dies ist im Rahmen der Relevanzprüfung zu berücksichtigen.

Betroffen sein können potenziell auch Zauneidechsen. Für die Zauneidechse (Lacerta agilis) sind ergänzende Kartierungen durchzuführen; die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine erneute Relevanzprüfung durchzuführen, um zwischenzeitliche Veränderungen und das aktuelle Vorkommen artenschutzrelevanter Arten und Strukturen zu erfassen. Da die artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP-Vorprüfung) aus dem Jahr 2020 stammt, sind deren Aktualität und Plausibilität zu überprüfen und die Untersuchung bei Bedarf fortzuschreiben.

Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Artengruppen ist daher erst auf Grundlage der aktuellen Kartierungen und der daraus abzuleitenden Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

I.5.1.6. Mensch

Für das Schutzgut Mensch bestehen insbesondere Auswirkungen durch den Straßenverkehr auf der Gebersdorfer Straße und der Rothenburger Straße, durch Gewerbelärm umliegender Plangebiete sowie durch die U-Bahn-Abstellanlage im Plangebiet. Unter Berücksichtigung geeigneter und wirksamer Schallschutzmaßnahmen können die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld voraussichtlich auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Zur Ermittlung der konkreten Anforderungen und Festsetzungen ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Eine abschließende Bewertung der Lärmauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Untersuchung.

Auswirkungen durch elektromagnetische Felder der elektrischen Freileitung in der nordöstlichen Hälfte des Plangebiets sind nach gutachterlicher Prüfung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion ist von einer positiven Entwicklung auszugehen. Das bislang nicht öffentlich zugängliche Areal wird geöffnet und durch öffentliche Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Allgemeinheit und insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung nutzbar gemacht. Dadurch entstehen neue wohnungsnahe Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Insgesamt sind hinsichtlich der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion positive Auswirkungen zu erwarten. Eine abschließende Bewertung der Lärmauswirkungen ist aufgrund der noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren vorzunehmen.

I.5.1.7. Klima und Luft

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung sind Veränderungen der lokalklimatischen Situation, insbesondere hinsichtlich der Kaltluftproduktion, des Luftaustauschs und der thermischen Situation, zu erwarten. Aufgrund der insgesamt nur geringfügigen Veränderung der klimatischen Ausgangssituation, der vorgesehenen Entsiegelung

des weitgehenden Erhalts bestehender Gehölzstrukturen und der geplanten Grünachsen sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die klimaökologischen Funktionen des Plangebiets zu erwarten. Die West-Ost-Ausrichtung der geplanten Bebauung ermöglicht weiterhin wesentliche Luftaustauschprozesse und die Kaltluftzufuhr aus der Rednitzaue und vom Main-Donau-Kanal. Lokale Veränderungen der Strömungsverhältnisse und eine leichte Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperaturen sind zwar nicht auszuschließen, eine relevante Verschlechterung der klimaökologischen Situation des Plangebiets oder der angrenzenden Siedlungsbereiche ist jedoch nicht zu erwarten. Der Erhalt bestehender, insbesondere baumüberstandener Gehölzstrukturen sowie die geplanten Grünachsen wirken einer zusätzlichen thermischen Belastung entgegen. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Durch die mit der geplanten Entwicklung verbundene Zunahme des Verkehrsaufkommens sind gegenüber dem Ist-Zustand zusätzliche Luftschadstoffemissionen, insbesondere durch Stickoxide und Feinstaub, zu erwarten. Aufgrund der bestehenden guten ÖPNV- und Fahrradanbindung sowie der vorgesehenen weiteren Verbesserung der ÖPNV-Erschließung ist davon auszugehen, dass ein Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf umweltfreundliche Verkehrsmittel verlagert werden kann. Gleichzeitig gewährleistet die weiterhin bestehende Durchlüftung des Plangebiets eine ausreichende Abführung und Verdünnung von Luftschadstoffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden lufthygienischen Grundbelastung und der genannten Rahmenbedingungen ist keine relevante Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Lufthygiene werden daher als von geringer Erheblichkeit bzw. als nicht erheblich eingestuft.

I.5.2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Trotz des Verzichts auf die förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind die von der Planung berührten Umweltbelange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die relevanten Umweltbelange werden daher hinsichtlich ihrer Betroffenheit und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung betrachtet und bewertet. Für das Plangebiet besteht bereits weitreichendes Baurecht auf Grundlage des seit 16.06.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3790 mit einer GRZ von 0,8 und großzügigen Baugrenzen für ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet. (vgl. Kap I.3.2). Dieses bestehende Baurecht wird bei der Bewertung der planbedingten Veränderungen berücksichtigt. Gegenüber dem planungsrechtlichen Ausgangszustand sieht die Neuplanung insbesondere eine stärkere Freiraumorientierung mit der Sicherung öffentlicher Grün- und Spielflächen sowie naturnaher Bereiche vor. Insgesamt ist die angestrebte Planung aus umweltplanerisch Sicht positiv zu sehen.

Für betroffene Schutzgüter sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich. Ein Verzicht auf die Entwicklung stellt keine realistische Alternative dar. Es handelt sich um ein Areal, welches seine Funktion als Kohlelagefläche und Baustelleneinrichtungsfläche verloren hat und bereits vollständig mit Baurecht für Gewerbe und Sondernutzung belegt ist. Die Konversion dieser Fläche zu einem urbanen Stadtquartier mit unmittelbarem Anschluss an die neu entstehende U-Bahn-Endstation entspricht dem Gedanken einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Durch die Nachnutzung der bereits baulich geprägten Fläche wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums müsste andernfalls an anderer Stelle erfolgen und könnte gegebenenfalls eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich erfordern.

Die nachfolgende Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand der Kategorien „nicht erheblich“ und „erheblich“. Die Einstufung berücksichtigt die Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes sowie Art, Umfang und Dauer der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen. Soweit sich aus der Bewertung relevante Beeinträchtigungen ergeben, werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder – soweit erforderlich – zum Ausgleich der Auswirkungen berücksichtigt. Die schutzgutbezogene Bewertung dient dazu, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf den tatsächlichen Umweltzustand transparent und nachvollziehbar darzustellen und damit eine sachgerechte Abwägung der berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen.

Für wenige einzelne Schutzgüter ist eine abschließende Bewertung zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich, da hierzu noch fachgutachterliche Untersuchungen ausstehen. Die abschließende Einstufung der Erheblichkeit sowie die gegebenenfalls erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden daher im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Gutachten festgelegt. Da für die fraglichen Schutzgüter materiell-rechtlich im Bedarfsfall Maßnahmen in verhältnismäßigem Umfang zwingend umzusetzen sind, beeinträchtigt dies das Vorhaben nicht grundsätzlich. Vielmehr sichert die künftige Untersuchung bei größerer Detailschärfe der Planung die Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit möglicher Maßnahmen.

Schutzgut	**Bewertung der vrs. Auswirkung der Planung**	**Vorgesehene Maßnahmen**
Fläche	nicht erheblich	-
Boden	nicht erheblich	Entsiegelung und Begrenzung der Versiegelung
Wasser	nicht erheblich	Lokale Regenwasser-bewirtschaftung
Pflanzen	nicht erheblich	weitestgehender Erhalt der Vegetation und Biotope; Neupflanzungen und Durchgrünung
Tiere	**noch nicht möglich**	**saP (Aktualisierung Relevanzprüfung)**
Landschaft	nicht erheblich	-
Menschl. Gesundheit		
Erholung	nicht erheblich	-
Lärm	**noch nicht möglich**	**Erstellung Lärmgutachten**
Erschütterung	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	Durchgrünung, weitestgehender Erhalt der Vegetation, Lokaler Luftaustausch
Globales Klima	nicht erheblich	-
Lokales Klima	nicht erheblich	Durchgrünung mit Neupflanzungen und Dach- und Fassadengrün, Ver-

		netzung Grünflächen, Lokale Regenwasserbewirtschaftung, Lokaler Luftaustausch

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit den Planbegünstigten geregelt.

Nürnberg, den 28.08.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez.	gez.
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

IV. ANLAGEN

Beiplan Öffentliche Grünflächen

Beiplan Erschließung

Beiplan Gehölzeingriffe

V. QUELLENANGABEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Stadt Nürnberg (ABSP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, März 1996

Beurteilung elektromagnetischer Felder gemäß 26. BImSchV, Müller-BBM GmbH, vom 24.07.2014

Biotop- und Nutzungstypenkartierung, studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, vom 30.04.2026

Entwässerungskonzept, studio grüngrau GmbH, August 2026

Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, vom 29.04.2020

Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Genesis Umwelt Consult GmbH, vom 24.03.2020

Grundwasserbericht 2023, Referat für Umwelt und Gesundheit, September 2023

Grünordnerisches Konzept, studio grüngrau GmbH, August 2026

Grünordnerisches Konzept Umgriff B-Plan, studio grüngrau GmbH, August 2026

Integrierte Klimaschutzkonzept Stadt Nürnberg, HIC Hamburg Institut Consulting GmbH, https://www.nuernberg.de/imperia/md/klimaschutz_nuernberg/dokumente/2025_integriertes_klimaschutzkonzept_nuernberg.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“, Jugendamt der Stadt Nürnberg - Referat für Jugend, Familie und Soziales, https://www.spielen-in-der-stadt.nuernberg.de/index.html, letzter Aufruf am 15.05.2026

Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte, Bayerische Staatsregierung, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Qualifizierter Baumbestandsplan, studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, vom 21.11.2024

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur Karte 1, Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, https://www.nuernberg.de/imperia/md/pim/dokumente/regionalplan/karten/13_aenderung_raumstruktur_karte1.pdf#, letzter Aufruf am 15.05.2026

saP-Vorprüfung, ifanos Landschaftsökologie, vom 15.04.2020

Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, vom 25.03.2020

Stadtklimaanalyse 2024/25 – Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025 https://www.nuernberg.de/imperia/md/klimaanpassung/dokumente/2025_10_10_bericht_stadtklimaanalyse_2024_25.pdf, letzter Aufruf am 15.05.2026

Städtebaulicher Rahmenplan, studio grüngrau GmbH, August 2026

U3-Südwest, Bauabschnitt 2.2 - Streckenabschnitt Großreuth – Gebersdorf, Historische Recherche zur Ermittlung von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen und Altlastenerkundung, LGA – Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, vom 20.11.2008

Wasserschutzgebiete, Stadt Fürth, https://www.fuerth.de/umwelt-abfall/umweltschutz/wasser-und-boden/wasserschutzgebiete/, letzter Aufruf am 15.05.2026

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 öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:

Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

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, Störfallvorsorg

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 BP 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 Sport- anlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein BP 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 al-

ler 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 BP 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 BP Verfahren 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.