Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

21.02.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Öffentliche Bekanntmachung 4
Vorlagendokumente 6
TOP Ö 1 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 6
Sitzungsvorlage Stpl/061/2019 6
Entscheidungsvorlage Stpl/061/2019 10
Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. 4577 Stpl/061/2019 11
TOP Ö 2 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 15
Sitzungsvorlage Stpl/062/2019 15
Entscheidungsvorlage Stpl/062/2019 19
Berichtigung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 Stpl/062/2019 20
TOP Ö 3 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 24
Sitzungsvorlage Stpl/063/2019 24
Entscheidungsvorlage Stpl/063/2019 28
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a Stpl/063/2019 35
Begründung 15.01.2019 Stpl/063/2019 36
Umweltbericht 14.01.2019 Stpl/063/2019 54
TOP Ö 4 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 110
Sitzungsvorlage Stpl/059/2019 110
Entscheidungsvorlage Stpl/059/2019 114
Pläne und Legende Stpl/059/2019 116
Begründung Stpl/059/2019 119
Umweltprüfung Stpl/059/2019 129
TOP Ö 5 Bebauungsplanverfahren 4653 "Neue Mitte Thon" 147
Sitzungsvorlage Stpl/068/2019 147
Entscheidungsvorlage Stpl/068/2019 151
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4653 Stpl/068/2019 153
Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4653 Stpl/068/2019 154
1. Entwurf Umweltbericht Stpl/068/2019 167
TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ 196
Sitzungsvorlage Stpl/067/2019 196
Antrag der CSU vom 04.06.2018 Stpl/067/2019 200
Entscheidungsvorlage Stpl/067/2019 201
Rahmenplan frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 09.02.2018 Stpl/067/2019 214
Geplante Teilbereiche Stpl/067/2019 215
Visualiserung Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden Stand 09.02.2018 Stpl/067/2019 216
TOP Ö 7 Satzung Nr. 68 "Klingenhofstraße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße 219
Sitzungsvorlage Stpl/060/2019 219
Übersichtsplan Stpl/060/2019 223

Satzung Stpl/060/2019 224
Begründung Stpl/060/2019 225
Umweltbericht Stpl/060/2019 232
TOP Ö 8 Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2018 zum 01.09.2018 241
Bericht Stpl/058/2019 241
Sachverhalt Stpl/058/2019 244
TOP Ö 9 Boarding Houses in Nürnberg 245
Bericht Ref.VI/035/2018 245
Sachverhalt Ref.VI/035/2018 248
Antrag_Boarding Houses_LINKE LISTE Ref.VI/035/2018 249
TOP Ö 10 Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2018 (öffentlicher Teil) 250
Sitzungsvorlage Stpl/066/2019 250

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Donnerstag, 21.02.2019,** um **15:00 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
Sitzung des Stadtplanungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

2. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

3. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

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

5. Bebauungsplanverfahren 4653 "Neue Mitte Thon"

6. Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“

7. Satzung Nr. 68 "Klingenhofstraße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des

Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

8. Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2018 zum 01.09.2018

9. Boarding Houses in Nürnberg

10. Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2018 (öffentlicher Teil)

Zusätzlich findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stadt Nürnberg, 07.02.2019

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Sitzungsvorlage
Stpl/061/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	27.02.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich des Bebauungsplans Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße"
Anpassung im Wege der Berichtigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. 4577

Sachverhalt (kurz):

Der Bebauungsplan Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße" wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor allem ein Allgemeines Wohngebiet mit hohem Grünbestand vor.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der FNP ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Lediglich Anpassung an beschlossene Planung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 21.02.2019):

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen:

1. den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen,

2. die Anpassung im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag (StR 27.02.2019):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019 beauftragt der Stadtrat die Verwaltung:

1. den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen;

2. die Anpassung ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich Bebauungsplan Nr. 4577 "Wilhelmshavener Straße"
Anpassung im Wege der Berichtigung

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“
Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt östlich der Erlanger Straße, südlich der Wilhelmshavener Straße und ist ca. 1,86 ha groß. Im Süden schließt sich entlang der Baltrumer Straße und im Osten entlang der Emdener Straße Wohnbebauung an. Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von verdichteter Wohnbebauung. Die städtebaulich und architektonisch besonders qualitätsvolle Bebauung soll durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen kompensiert werden. Die neue Baustruktur fügt sich gut in die Umgebung ein und stellt einen zusätzlichen Lärmschutz für die bereits bestehende Wohnbebauung dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Wirksamer FNP - bisherige Darstellung
Die Flächen des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt.
Nach Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt das Gebiet zudem in einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG, nicht aber in einem Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg.

Anpassung FNP im Wege der Berichtigung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Dies ist jedoch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich, sofern die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.
Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird die berichtigte Darstellung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung keine Kosten.

Fazit
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der FNP wird daher im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“

für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße



© Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse

Rechtsgrundlage

Nach § 13a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Umweltprüfung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Die Stadt Nürnberg reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße auf den hohen Wohnbedarf im Stadtgebiet. Aufgrund der exponierten Lage wird eine städtebauliche und architektonisch besonders qualitätsvolle Bebauung angestrebt. Eine dem Standort angemessene verdichtete Bauweise wird durch ein qualitativ hochwertiges Angebot an Grünflächen kompensiert. Auch durch die sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Ausbau und Verlängerung der Stadtbahn Thon - Am Wegfeld, neue Anbindung an die Ringbuslinie) ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Schaffung von Wohnbebauung in verdichteter Bauweise.

Dafür wird im Planbereich neben dem Allgemeinen Wohngebiet auch eine weitläufige öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen können nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg entwickelt werden, da dieser den Bereich als gemischte Baufläche darstellt. Das Gebiet liegt zudem in einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG, nicht aber in einem Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg (nachrichtliche Übernahme).

Der FNP wird berichtigt durch die Darstellung Wohnbaufläche.

Im vorliegendem Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

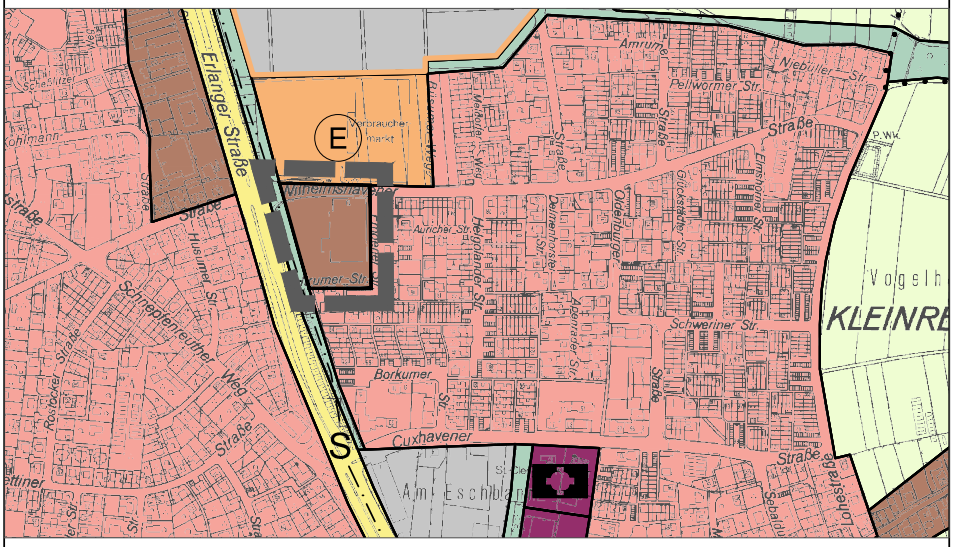
Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Nürnberg nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße wurde am 29.01.2015 vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.04.2015

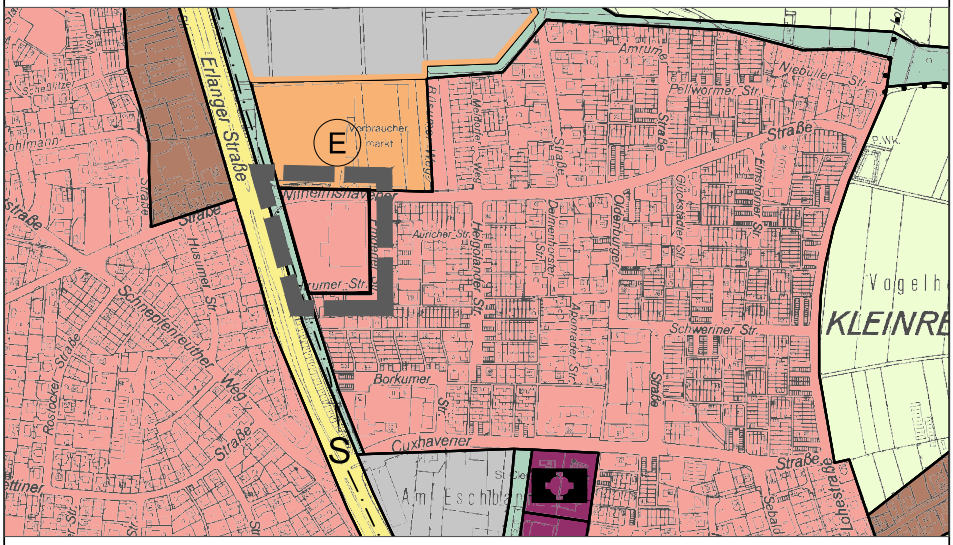
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Berichtigung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4577 „Wilhelmshavener Straße“ für ein Gebiet zwischen Wilhelmshavener Straße, Emdener Straße, Baltrumer Straße und Erlanger Straße

Bisherige Darstellung:



Berichtigte Darstellung im gekennzeichneten Bereich:



Zeichenerklärung: Bereich der Berichtigung

0 100 200 300 400 500

N

Sitzungsvorlage
Stpl/062/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat		öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811
Anpassung im Wege der Berichtigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Berichtigung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811

Sachverhalt (kurz):

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen Sondergebiet Güterverkehrszentrum Hafen vor.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) wurde die Fläche des 3. Hafenbeckens nachrichtlich als Bundeswasserstraße übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der FNP ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Lediglich Anpassung an beschlossene Planung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 21.02.2019):

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen:

1. den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen,

2. die Anpassung im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag (StR 27.02.2019):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019 beauftragt der Stadtrat die Verwaltung:

1. den FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen;

2. die Anpassung ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811
Anpassung im Wege der Berichtigung

Entscheidungsvorlage

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3811
Der Bereich der 4. Änderung erstreckt sich über die gesamte Fläche des vormals planfestgestellten und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen dritten Hafenbeckens und die bisher nicht überbaubaren Randbereiche der SO-Gebiete GVZ, jeweils östlich, nördlich und westlich des dritten Hafenbeckens. Die Fläche umfasst circa 51.500 m².
Durch die Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für das 3. Hafenbecken stehen diese Flächen weiteren Gewerbebetrieben zur Ansiedlung zur Verfügung.
Nach Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses wurde die Fläche planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Wirksamer FNP - bisherige Darstellung
Die Flächen des Plangebiets wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) nachrichtlich als Bundeswasserstraße übernommen.

Anpassung FNP im Wege der Berichtigung
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Dies ist jedoch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich, sofern die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche/ Hafen-Güterverkehrszentrum.
Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird die berichtigte Darstellung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung keine Kosten.

Fazit
Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 sind nicht als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der FNP wird daher im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

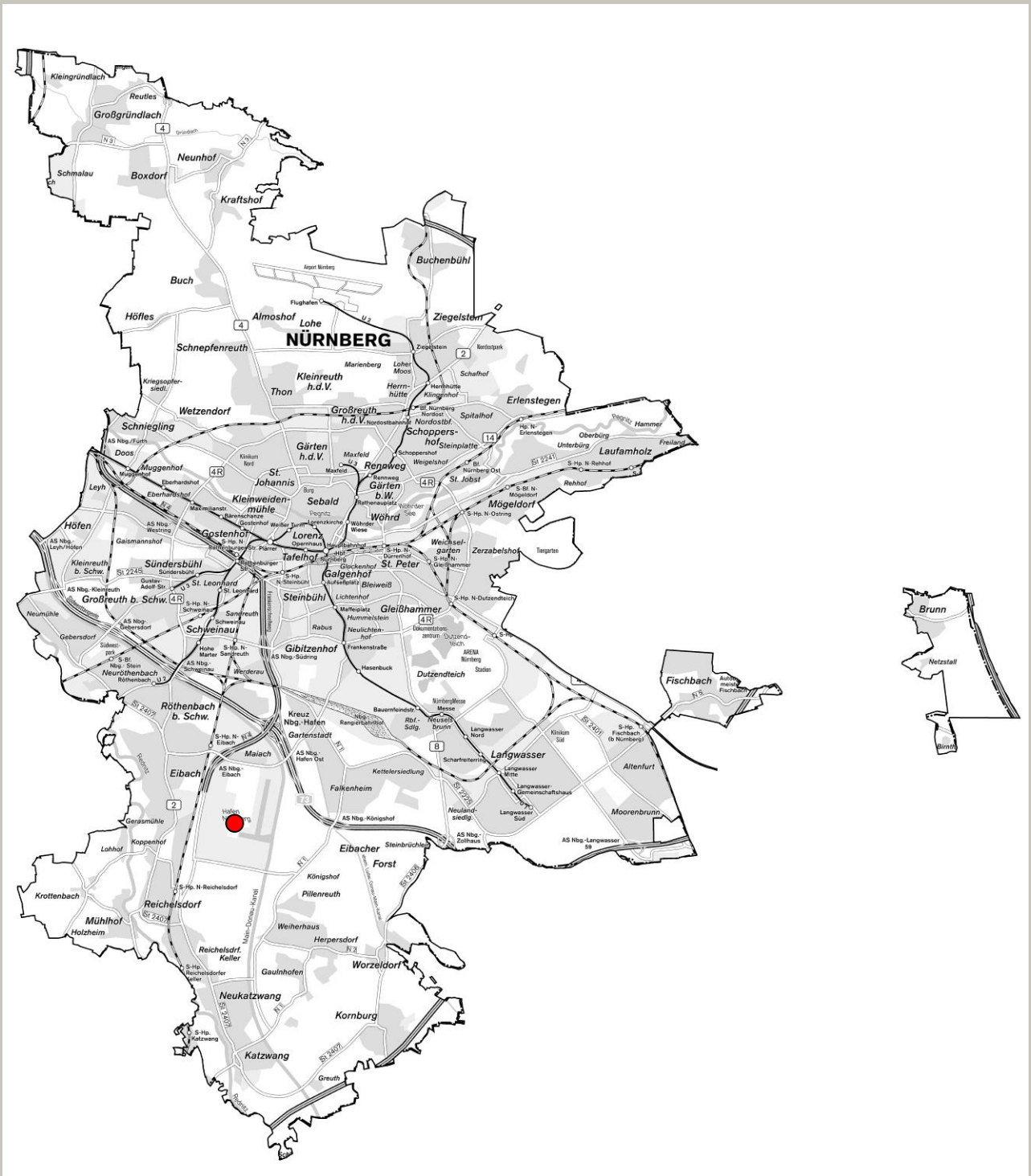
NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Berichtigung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811

für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen)



© Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse

Rechtsgrundlage

Nach § 13a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Umweltprüfung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der technische Fortschritt und die damit verbundene Produktivitätssteigerung im GVZ Hafen ermöglichen einen Verzicht auf das dritte Hafenbecken. Auch bei einer kompletten Besiedlung des GVZ Hafen ist eine Abwicklung des Wasserverkehrs über die vorhandenen Hafenbecken möglich. Auf Grund dessen beantragte die Bayernhafen GmbH & Co. KG die Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für das dritte Hafenbecken bei der unteren Wasserbehörde.

Nach Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses ist das bislang im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene dritte Hafenbecken ohne Festsetzung. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 stehen diese Flächen, die bislang von einer Bebauung freigehalten wurden, zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- wirtschaftliche Weiterentwicklung des GVZ Hafen, Nachverdichtung des bestehenden Sondergebietes
- Schaffung neuer Arbeitsplätze;
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung;
- die Verringerung der Verkehrsströme durch eine optimale Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten.

Dafür wird im Planbereich Sondergebiet Güterverkehrszentrum Hafen festgesetzt.

Diese Festsetzungen können nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg entwickelt werden, da dieser den Bereich nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als Bundeswasserstraße übernommen hat.

Der FNP wird berichtigt durch die Darstellung Sonderbaufläche/ Hafen-Güterverkehrszentrum.

Im vorliegendem Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da darüber hinaus auch alle weiteren in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, wurde das Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

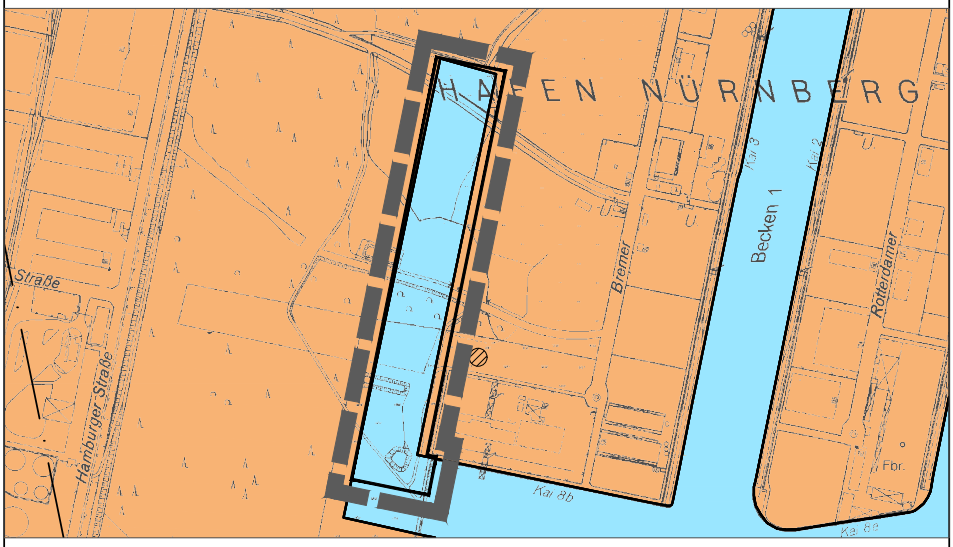
Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Nürnberg nicht beeinträchtigt.

Die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen) wurde am 27.10.2016 vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.12.2016.

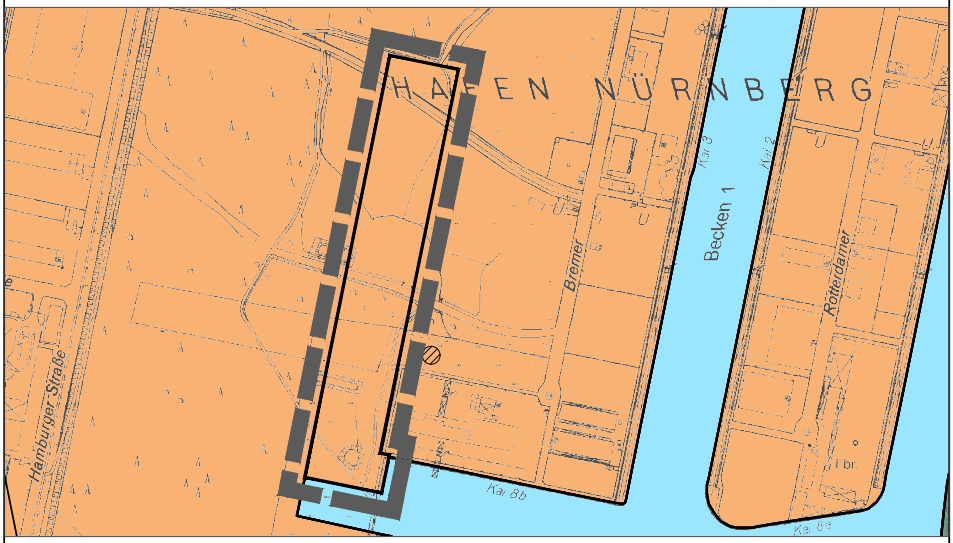
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Berichtigung im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen)

Bisherige Darstellung:



Berichtigte Darstellung im gekennzeichneten Bereich:



Zeichenerklärung: Bereich der Berichtigung

0 100 200 300 400 500

N

Beschlussvorlage
Stpl/063/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	27.02.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8 a: Bereich Brunecker Straße West
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a
Begründung 15.01.2019
Umweltbericht 14.01.2019

Sachverhalt (kurz):

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf zur Änderung 8a des Flächennutzungsplans wurde im Zeitraum vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Großteil der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben, sondern sich positiv dazu geäußert.
Vorgebrachte Anregungen bzw. ablehnende Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Entwicklung des Gesamtareals an der Brunecker Straße und nicht isoliert auf den Änderungsbereich. Sie waren im Wesentlichen gleichlautend mit den bereits in den vorausgegangenen Planungsstufen abgegebenen Stellungnahmen. Eine ablehnende Stellungnahme thematisierte die geplante Darstellung der Brunecker Straße.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Würdigung der einzelnen Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Begründung wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen sowie die Abwägung der Belange ergänzt.

Die Einzelabwägung ist in der Entscheidungsvorlage enthalten.

Nach der Prüfung und abschließenden Behandlung der Stellungnahmen soll die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss festgestellt werden. Hierzu werden die erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse begehrt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Neben Wohnnutzung und öffentlichen Grün- u. Freiflächen sollen auch Infrastruktureinrichtungen gesichert werden (Kita, Schule, gebietsversorgender Einzelhandel).

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 21.02.2019):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. dass die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung 8a des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Brunecker Straße West folgendes
Ergebnis ergibt:

Gemäß dem Ergebnis der Abwägung in der Entscheidungsvorlage soll nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander der vorliegenden Planung der
Vorrang eingeräumt werden.

2. den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a (Plan-Nr. FNP08a - F -04 vom 15.01.2019) mit der Begründung vom 15.01.2019 und dem Umweltbericht vom 14.01.2019 abschließend zu behandeln und durch Beschluss festzustellen.

Beschlussvorschlag (StR 27.02.2019):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019

1. prüft und beschließt der Stadtrat die vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis:
Gemäß dem Ergebnis der Abwägung in der Entscheidungsvorlage wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander der vorliegenden Planung der
Vorrang eingeräumt.

2. wird der vorliegende Plan (Plan-Nr. FNP08a - F - 04 vom 15.01.2019) mit der Begründung vom
15.01.2019 und dem Umweltbericht vom 14.01.2019 abschließend behandelt und durch Beschluss
festgestellt.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8 a: Bereich Brunecker Straße West
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer und grenzt unmittelbar südlich an die Innenstadt an. Er hat eine Größe von ca. 35 ha und bildet den nordwestlichen Teil des 91 ha großen, im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Nordwesten durch die Hasenbucksiedlung, im Südwesten durch den Rangierbahnhof und Betriebsanlagen der DB AG, im Südosten durch die Rangierbahnhofsiedlung und im Osten durch die Münchener Straße und den Volkspark Dutzendteich begrenzten, zu entwickelnden Gesamtareals. Er wird im Südwesten von der U-Bahntrasse begrenzt. Im Umgriff ist außerdem die im Südosten gelegene erforderliche Ausgleichsfläche sowie die angrenzende Kleingartenanlage am südlichen Ende der Brunecker Straße enthalten.
Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) weitestgehend als Bahnfläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Ausnahme bildet die südöstliche Hälfte (ca. 3,2 ha) der südlichen Änderungsbereichsfläche, die derzeit als Bahnfläche dargestellt ist. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich).
Die Erschließungssituation des Gebiets ist als unzulänglich zu bezeichnen.

Das Gesamtareal an der Brunecker Straße soll städtebaulich entwickelt werden, dabei soll ein neuer, qualitativ hochwertiger Stadtteil entstehen, der unterschiedliche Nutzungsbedarfe angemessen berücksichtigt. Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals in Modulen (I-IV) war der aus einem 2015 abgeschlossenen Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.
Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahr 2017 für die Ansiedelung einer staatlichen Universität in Nürnberg änderten sich jedoch wesentliche städtebauliche Parameter für die Gesamtgebietsentwicklung. Die Stadt Nürnberg beschloss deshalb im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 die Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal wie folgt:
Modul II soll mit dem Schwerpunkt urbanes Wohnen weiterentwickelt werden. In den Modulen IIIa, IIIb und IV sollen universitäre sowie entsprechende arrondierende Einrichtungen etabliert werden. Die grundsätzliche Flächenaufteilung gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I (Wohnen) und die Grünflächenausstattung bleiben erhalten.

Planung
Die Änderung des FNP soll der Schaffung und planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Einzelhandel und Grünflächen dienen.
Ein Teil der Grünflächen sind für den Aufenthalt (Kleingärten, Park) bestimmt, ein anderer Teil ist für den ökologischen und artenschutzrechtlichen notwendigen Ausgleich für eine Gebietsentwicklung reserviert.
Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die wirksame Darstellung von Bahnflächen und einer gewerblichen Baufläche in Wohnbauflächen, Fläche für Gemeinbedarf, Sonderbaufläche – Einzelhandel und Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Park, Kleingärten und Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem) zu ändern.
Die Darstellung übergeordneter Freiraumverbindungen und einer gliedernden Grünverbindungen soll eine Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten.

Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen.
Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gekennzeichnet.
Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG werden dargestellt.

Die Änderung des wirksamen FNP hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4635 aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) für das Wohnquartier „Hasenbuck-Süd“ zu schaffen.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.
Die Kosten für Fachgutachten sowie Planungskosten werden von der Eigentümerin Aurelis Asset GmbH getragen. Zur Umlegung bzw. Aufteilung der zu erwartenden Kosten im Rahmen der Entwicklung des Areals sollen städtebauliche Verträge geschlossen werden. Details dazu werden im Rahmen der durchzuführenden Bebauungsplanverfahren ermittelt werden.

Verfahren
Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a für den Bereich Brunecker Straße West wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 07.12.2017 begutachtet. Der Stadtrat hat den Entwurf am 17.10.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Entwurf zur Änderung 8a des FNP wurde im Zeitraum vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 öffentlich ausgelegt.
Im Großteil der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben, sondern sich positiv dazu geäußert.
Vorgebrachte Anregungen bzw. ablehnende Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Entwicklung des Gesamtareals an der Brunecker Straße und nicht isoliert auf den Änderungsbereich 8a. Sie waren im Wesentlichen gleichlautend mit den bereits in den vorausgegangenen Planungsstufen abgegebenen Stellungnahmen. Eine ablehnende Stellungnahme thematisierte die geplante Darstellung der Trasse der Brunecker Straße.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und Ergebnis der Prüfung
Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Akte zum FNP-Änderungsverfahren 8a, die in der Sitzung aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 414 (4. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

a) Einverständnis mit der Planung ohne weitere Ergänzungen oder Einschränkungen:

   Seitens der Nachbargemeinden (Gemeinde Rohr, Landratsamt Fürth, Landratsamt Nürnberger Land, Markt Feucht, Markt Wendelstein, Stadt Stein, Stadt Zirndorf) wurden keine Einwände erhoben oder Anregungen gemacht, da diese sich von der Planung nicht tangiert sehen.
   Auch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg und die Autobahndirektion Nordbayern sind in ihren Belangen nicht betroffen.
   Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf ihre Stellungnahmen vom 28.06.2016 (frühzeitige Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4600) und vom 01.02.2018 (Behördenbeteiligung FNP-Änderung 8a). Dort wird angegeben, dass noch keine Telekommu-

nikationslinien im Gebiet existieren und deshalb zu gegebener Zeit für die Gebietsversorgung neu verlegt werden müssen. Detaillierte Stellungnahmen dazu werden für die verbindliche Bauleitplanung angekündigt.
Das Eisenbahn – Bundesamt sieht sich in seinen Belangen von der Planung nicht berührt und erhebt keine Einwände.
Der Planungsverband Region Nürnberg schätzt das Vorhaben so ein, dass es über die Reaktivierung einer Brachfläche einen wichtigen Beitrag dazu leisten kann, die Innenentwicklung im Stadtgebiet Nürnberg zu forcieren und den Siedlungsdruck im Großraum Nürnberg zu verringern. Damit steht es im Einklang zu den regionalplanerischen siedlungsstrukturellen Zielen und Grundsätzen und wird akzeptiert.
Ebenso bestehen aus Sicht der Regierung von Mittelfranken - höhere Landesplanungsbehörde und der Regierung von Mittelfranken - höhere Naturschutzbehörde keine Einwände.

b) Stellungnahmen, die sich entweder gegen die beabsichtigte Planänderung richten, und solche, die die Planung zwar befürworten, jedoch zusätzliche Anregungen beinhalten:

1. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
   Es wird auf die Stellungnahme vom 23.02.2018 verwiesen, die Folgendes beinhaltet:
   Immobilienrecht:
   - Im Änderungsbereich sind Flächen der DB Netz AG enthalten, die gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen sind, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.
   - Auf den Kaufvertrag mit der Aurelis Asset GmbH und die dort geregelten Rechte und übernommenen Verpflichtungen und Verzichte wird verwiesen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

   Infrastruktur:
   - Planfeststellungsbescheid 04.03.2011: Die DB Netz AG, die DB Cargo AG und die DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH beanspruchen ihre Planfeststellungsvorhaben verkehrlich über die noch nicht nach § 23 AEG freigestellte Brunecker Straße (Flst.-Nr. 466/466., Gmkg. Gibitzenhof) zu erschließen bis die vertraglich vereinbarte direkte Anbindung an Münchener Straße hergestellt ist und deren Widmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt abgestimmt ist.
     Der Betrieb der Logistikhalle und des Ladestraßenareals ist sicherzustellen, d.h. die Anbindung muss schwerlastverkehrstauglich sein und ohne zeitliche Einschränkung nutzbar sein.

   Fachspezifische Hinweise und Auflagen:
   - Zuwege zu bestehenden Gleisanlagen/ zum Ladehof sowie zu Anlagen der Leit- u. Sicherungstechnik/ Bahnbetriebsanlagen sowie deren Funktionstüchtigkeit müssen gewährleistet bleiben.
   - Der Weg über die Märzfeldharfe muss bestehen bleiben.
   - Telekommunikations-Anlagen wurden rückgebaut (Leitungspläne werden zur Verfügung gestellt.). Zwei Zähleranschlusssäulen sind im Gebiet vorhanden. Im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
   - Emissionen der Bahn und daraus resultierende Immissionen (Lärm, Erschütterung, Abgase, Magnetfelder) sind bei den Planungen zu berücksichtigen und müssen vom Planungsträger durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.
   - Vorflutverhältnisse der Bahn und der Bahnbetrieb dürfen nicht beeinträchtigt werden.

   Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Brunecker Straße erst nach dem Entfall ihrer Erschließungsfunktion für Bahnnutzungen entwidmet werden kann.
   Der DB AG ist die Formulierung in der Begründung, ab wann dies geschehen kann, zu vage. Deshalb wird auf eine nachrichtliche Übernahme der gewidmeten Bahnfläche in den FNP bestanden.

Ergebnis der Prüfung:
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist nach dem Baugesetzbuch als vorbereitender Bauleitplan das Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der räumlichen Entwicklung in der Stadt. Er wird unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung aufgestellt.
Der wirksame FNP trägt dem Rechnung, indem die Brunecker Straße mit Umgebung bis dato als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Nachdem sich die Entwicklungsziele für das Areal insgesamt geändert haben, soll nun eine Darstellung entsprechend den zukünftigen Nutzungen erfolgen.
Das Eisenbahn–Bundesamt sieht sich hierdurch in seinen Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände.
Eine Ersatzerschließung von DB Nutzungen über eine Anbindung an die Münchener Straße wurde zwischen der Deutschen Bahn AG und der aurelis Asset GmbH bereits am 28.07.2011 vertraglich fixiert und deren Herstellung in der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis Asset GmbH vom 09.08.2018 nochmals konkretisiert.
Die Stadt Nürnberg wird bis 2020 mit der aurelis Asset GmbH einen Erschließungsvertrag für die neue Anbindung des Railports abschließen, dessen Grundlage eine im Ausschuss für Verkehrsplanung beschlossene Planung sein wird. Planungsbeginn hierfür ist 2019. D.h. die zeitnahe Realisierung der Ersatzerschließung ist absehbar.
Zudem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, um rechtliche Nachteile für die DB AG ausschließen zu können, die gewidmeten Bahnflächen in den Bebauungsplan Nr. 4635 nachrichtlich übernommen.
Deshalb soll auf die nachrichtliche Übernahme der noch gewidmeten Bahnfläche in die FNP Darstellung verzichtet werden.

2. Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club
   - Der Flächennutzungsplan sollte Trassen für eine zukunftsfähige Radinfrastruktur vorsehen und sicherstellen, dass spätere Ausbauten des Radwegenetzes kompatibel mit den Festlegungen zum ökologischen Ausgleich und Artenschutz sind. In den aktuell geplanten Darstellungen wird die Entstehung eines Hindernisses dafür gesehen.
   - Die übergeordnete Freiraumverbindung vom südlichen Ende der Brunecker Straße zum U-Bahnhof Bauernfeindstraße wird begrüßt. Eine Darstellung in der Begründung, dass sie als Teil einer leistungsfähigen Radinfrastruktur für den Alltagsverkehr geschaffen werden soll, wird aber vermisst.
   - Eine Fortführung der Freiraumverbindung Richtung Süden (für Möglichkeit einer späteren Radweganbindung an den Westrand der Rangierbahnhofsiedlung und einer Radwegquerung über den Rangierbahnhof hinweg zur Kettelersiedlung) sollte in Plan und Begründung ergänzt werden.

   Ergebnis der Prüfung:
   - Die Darstellung einer übergeordneten Freiraumverbindung erfolgt als symbolische Punktlinie und dokumentiert das Konzept der Verbindungen als Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt Nürnberg.
     Details im Ausbau, wie die exakte Lage und die Gestaltung der Verbindung, werden auf anderen Planungsebenen geregelt, die grundsätzliche Machbarkeit ist jedoch vorabgeklärt.
   - Im Erläuterungsbericht zum FNP von 2006 wurden detaillierte Aussagen zu übergeordneten Freiraumverbindungen gemacht. Sie werden als „eine Kombination aus wichtigen Fußwegen, Radwegen, verkehrsberuhigten Bereichen sowie Grünflächen und landschaftlichen Leitlinien verstanden. Unter der Maßgabe einer integrierten Stadt- und Verkehrsplanung mit der Zielsetzung eines stadtverträglichen und an menschlichen Bedürfnissen orientierten Verkehrs sollen die Freiraumverbindungen es dem nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer ermöglichen, sich innerhalb des Stadtgebietes in, entlang und zwischen Grünflächen, zu Fuß oder mit dem Fahrrad -

auch über größere Entfernungen hinweg - sicher und weitgehend abgasfrei bewegen zu können."
Auf zusätzliche Ausführungen in der Begründung wurde deshalb verzichtet.

- Die Plangrafik zeigt einen Teil des Hauptnetzes übergeordneter Freiraumverbindungen, welches aus einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundgerüst entwickelt worden ist. Eine Veränderung der Netzstruktur kann deshalb nur im gesamtstädtischen Kontext erfolgen und wäre somit Teil eine FNP- Neuaufstellung. Vorgezogene isolierte kleinteilige Ergänzungen können nur dann vorgenommen werden, wenn sie innerhalb eines Änderungsbereichs abschließend sind, was auf die gewünschte Freiraumverbindung Richtung Süden nicht zutrifft.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Forsten
Die Stellungnahme vom 25.01.2018, die ursprünglich lediglich im Rahmen des Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung (BPlan Nr. 4635) zum Gebiet abgegeben wurde, wird dahingehend berichtigt, dass die Fläche W8 kein Wald im Sinne des §2 Abs.1 Bundeswaldgesetzes ist. Die geplanten Nutzungsänderungen in den übrigen Waldflächen W3 (Wohngebiet) und W7(Grünfläche – Naturbelassener Bereich) bedürfen nach wie vor gem. Art.9 Abs.2 Bayerisches Waldgesetz einer Erlaubnis.

Ergebnis der Prüfung:
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des derzeitigen Baurechts detailliert abgearbeitet.
Für die Waldflächen im Änderungsbereich wird auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 im Kontext der konkreten Planung der erforderliche Ausgleich nach Waldrecht ermittelt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4. Arbeitskreis Attraktiver Nahverkehr
Neben der Schaffung eines zusätzlichen U-Bahnhalts wird eine Erschließung mit der Straßenbahn für die Feinerschließung des Areals und Verknüpfung mit anderen Subzentren in der Südstadt (Allersberger Straße/Nürbanum etc.) für nötig erachtet.
Detailvorschläge zu deren Ausbau im Gebiet wären, z.B. die Gestaltung der Trasse als Rasengleis mit Begleitpflanzung und die Schaffung von Haltestellen mit Kiosken, Wartehallen und Fahrradstellplätzen sowie die Positionierung der Haltstellen a) nördlich des Ost-West-Grünzuges (Parkweg Nord); b) an der 2. Querstraße südlich des Grünzuges und c) an der Kreuzung mit der südlichsten Querstraße („Erschließungsstraße Süd").
Außerdem werden folgende Anpassungsmaßnahmen in der Umgebung für erforderlich gehalten, wie eine umsteigefreundliche Vernetzung der Straßenbahn mit dem Ringbus am Hiroshimaplatz; auf Grund der stärkeren Belastung des Knotens Frankenstraße/Katzwanger Straße eine separate STRAB-Trasse zwischen Lothringer und Katzwanger Straße südlich der Frankenstraße und eine Busspur für die Linien 45 und 65 in der östlichen Frankenstraße sowie eine Busspur für die Linien 51 und 67 in der Katzwanger Straße.
Die negative Bewertung der Stadtbahn Kornburg sollte wegen falscher idealtypischer Ausgangslagen nochmals überprüft werden.

Ergebnis der Prüfung:
Die Anregungen beziehen sich überwiegend auf die Erschließung des Gesamtareals an der Brunecker Straße mit Öffentlichen Personennahverkehr sowie dessen Anschluss an die Umgebung und nicht isoliert auf den Änderungsbereich 8a.
Sie können im Rahmen der dafür nötigen Fachverfahren erneut eingebracht werden.

5. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
Die städtebauliche Neuordnung des Areals an der Brunecker Straße ist von gesamtwirtschaftlichen Interesse und wird grundsätzlich begrüßt.

Auf die Anregungen zum Umgang mit noch bestehenden Gewerbebetrieben auf dem Areal und Betrieben mit höherem Störpotenzial, die im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung zum 8. Änderungsverfahren gemacht wurden, wird verwiesen. Hier wurde vorgeschlagen, diesen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten in den Modulen II und III zu bieten.
An der Umwidmung eines ehemals industriell genutzten Gebietes in ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, wird die nachhaltige Quartiersentwicklung gelobt, die den Erfordernissen einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung entspricht. Kritisiert wird die fehlende Standortsicherung von Betrieben mit Störpotenzial, da hierdurch Flächenengpässe für das verarbeitende Gewerbe verschärft werden.
Bei zukünftigen Planungen sollten deshalb dieser Bedarf und die Ergebnisse aus dem Gewerbeflächenkonzept von Georg Consulting berücksichtigt werden.

Ergebnis der Prüfung:
Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern und der Auswahl des Areals an der Brunecker Straße für einen Universitätssitz wurden zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung der Hochschule generiert, die mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abzugleichen waren.
Die Stadt Nürnberg beschloss am 19.07.2018 im Ausschuss für Stadtplanung nach einer eingehenden Überprüfung die Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal. Die grundsätzliche Flächenaufteilung gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I, d.h. den Änderungsbereich 8a, und die Grünflächenausstattung wurden jedoch nicht in Frage gestellt.
Der Wunsch nach Standortsicherung vor allem für Betriebe mit Störpotenzial ist nachvollziehbar, die Diskussion über dafür geeignete Flächen kann aber nach dem Beschluss vom 19.07.2018 weder Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein noch derer für die anderen Entwicklungsmodule im Bereich der Brunecker Straße.

6. Main-Donau-Netzgesellschaft mbH
Es wird auf die Stellungnahme vom 29.06.2016 mit folgendem Inhalt verwiesen:
Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Einwände. Die übermittelten Leitungspläne besitzen informellen Charakter. Vorhandene Leitungen sind bei weiteren öffentlichen (z.B. der Bebauungsplanung) und privaten Planungen zu beachten und die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH entsprechend rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Ergebnis der Prüfung:
Die übermittelten Pläne werden an die nachfolgende Planungsebene weitergeleitet, da sie keine Relevanz für vorliegendes Verfahren haben.

7. Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e. V.
Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kleingärten sichern den Bestand einer Anlage der Bahn-Landwirtschaft, die keine Freiflächen mit Baum- und Strauchbestand enthält.
Es sollte unbedingt auch eine Kleingartenanlage der Stadt im Gesamtareal eingeplant werden mit der Begründung der sozialen, medizin-gesundheitspolitischen, ökologischen und wirtschaftlichen Bedeutung von Kleingärten.
Als soziale Gründe werden aufgeführt, dass die Anlage ein Hort für sozialbedürftige Menschen und ein Ausgleich für Defizite im Wohnbereich und im Berufsleben sein kann, sie zum Gemeinschaftsleben, der Kommunikation und Integration beitragen kann und im Wohnumfeld den Lebens- und Erholungswert (humaner Wohnungsbau) erhöht.
Als medizin-gesundheitspolitische Aspekte werden das Lernen mit der Natur als Grundstein für mehr Naturverständnis, ein integrierter Kinderspielplatz, Bewegungsmöglichkeiten bei der Gartenarbeit und der, dass Kleingärten Teil des öffentlichen Grüns sind, genannt.

Ökologische Gründe für Kleingartenanlagen können die positive Wirkung auf das Kleinklima und Immissionsbelastungen, die Wirkung auf den Wasserhaushalt und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sein.
Wirtschaftliche Gründe werden in der Kostendämpfung im Gesundheitswesen und einer höheren Arbeitsproduktivität gesehen und angeführt, dass Kleingartenanlagen günstiger als andere Grünflächen wären sowie Bodenreserven für eine Kommune darstellen.

Ergebnis der Prüfung:
Kleingärten spielen unter städtebaulichen, ökologischen und sozialen Aspekten eine wichtige Rolle im Gefüge der Stadt
Der geplante nördliche Grünzug als gebietsübergreifende Freiraumverbindung zum Volkspark Dutzendteich ist für die Naherholung gedacht. Er ergänzt das innerstädtische Grün- und Freiflächenangebot und reduziert damit gleichzeitig das Grünflächendefizit in der Südstadt. Das Konzept des Parks mit vielfältigen Angeboten an Spielplätzen und Sportflächen wird im Änderungsbereich 8a vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung dienen. Die geplanten Grünflächen im Süden des Gebiets werden vorwiegend dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz zugeordnet. Damit erfüllen die vorgesehenen Grünflächen ähnliche Kriterien, wie sie für Kleingartenanlagen aufgeführt werden.
Auf der Grundlage einer aktuellen Untersuchung zur Neuschaffung von Kleingärten in Nürnberg werden bis zu 160 Kleingärten an anderen Standorten als die Konversionsfläche der Brunecker Straße aktiviert.

Aus den vorgebrachten Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen des Planentwurfs.
In der Begründung und im Umweltbereicht wurden kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen. Auch wurde unter Punkt I.2.2. der Verfahrensablauf entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand fortgeschrieben.

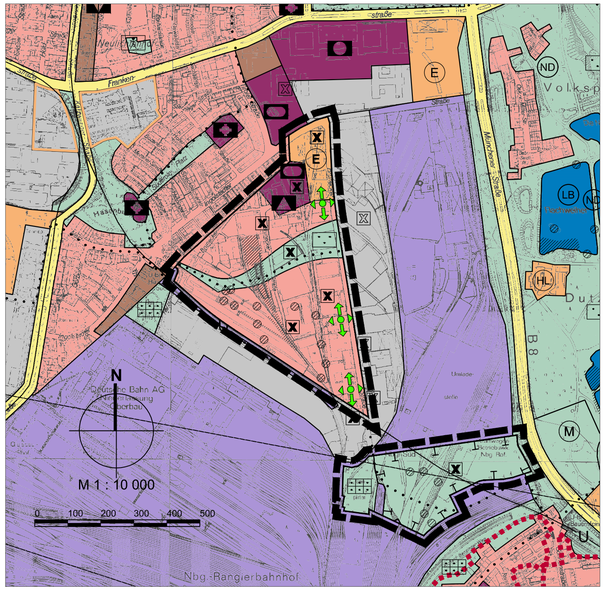
Zeitliche Umsetzung
Für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West soll die abschließende Behandlung der Stellungnahmen erfolgen und der Entwurf zur Änderung 8a des FNP einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss festgestellt werden.

Anschließend wird der Regierung von Mittelfranken der Antrag auf Genehmigung für die Änderung 8a des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Brunecker Straße West vorgelegt (Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 1 BauGB).

Fazit
Die Stadt Nürnberg möchte zusammen mit der Eigentümerin im Hinblick auf den aktuellen Wohnraumbedarf das Areal schnellstmöglich entwickeln. Die geplanten Nutzungen entsprechen den von der Stadt Nürnberg beschlossenen Planungszielen für das Gebiet.
In der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ideal geeignet angesehen, die angestrebte Entwicklung zu erreichen.

Die Erschließung des Gesamtareals, d.h. Anbindung an die Umgebung und Erschließung mit Öffentlichen Personennahverkehr, sowie weitere Nutzungen der an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden Gegenstand weiterer Fachverfahren sein.

Änderung 8a Bereich Brunecker Straße West



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

Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

Zeichenerklärung

FNP - Änderung

Änderungsbereich

Bauflächen

- **Wohnbauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen**
- **Sonderbauflächen**
- (E) großflächiger Einzelhandel
- **Flächen für Gemeinbedarf**
- Einrichtungen für Gemeinbedarf
- Schule oder andere Bildungseinrichtung
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtung

Verkehrsflächen

- **Straßen**
- **ÖPNV**
- U - Bahn *
- **Bahnanlagen ***

Freiflächen

- **Grünflächen**
- öffentliche Park- und Grünanlage
- Kleingärten
- **Bereich für gliedernde Grünverbindungen**
- **übergeordnete Freiraumverbindungen**
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m² / > 3000 m² *
- **Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem**
- Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems: Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Wasserhaushalt insbesondere der Überschwemmungsbereiche

Kennzeichnungen

- **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- **Richtfunkstrecke ***

Wirksamer FNP - Umgebung

Bauflächen

- **Wohnbauflächen**
- **gemischte Bauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung**
- **Sonderbauflächen**
- (E) großflächiger Einzelhandel
- (M) Messe
- (HL) Hotel
- **Flächen für Gemeinbedarf**
- Einrichtungen für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtung
- Schule oder andere Bildungseinrichtung
- sportlichen Zwecken dienende Einrichtung

Verkehrsflächen

- **Straßen**
- überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
- **ÖPNV**
- U - Bahn *
- **Bahnanlagen ***

Freiflächen

- **Grünflächen**
- öffentliche Park- und Grünanlage
- (M) Messe
- **übergeordnete Freiraumverbindungen**
- (LB) geschützter Landschaftsbestandteil *
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m² / > 3000 m² *
- (ND) Naturdenkmal *
- **Wasserflächen**
- stehende Gewässer und Fließgewässer I.Ordnung

Kennzeichnungen

- **Denkmalschutz/ Ensemble ***
- **Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe**
- **Richtfunkstrecke ***

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

Textliche Darstellung Immissionsschutz
Die Immissionsschutzanforderungen zwischen Gebieten, deren Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen können, sind zu untersuchen.
Dies ist vor allem der Fall bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen einerseits und Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freizeitanlagen, Sportanlagen und Festplatz sowie Verkehrsflächen andererseits.

Verfahrensvermerke

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) - Änderung 8a

1) Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 26.04.2017 auf der Grundlage des Plans Nr. FNP08a-U-01 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Die Einleitung wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 10 vom 17.05.2017 bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-2a u. -2b jeweils vom 24.09.2015 in der Zeit vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a und -3b jeweils vom 24.05.2016 in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 stattgefunden.

4) Zu dem Vorentwurf vom 14.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2017 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt.

5) Der Entwurf vom 15.08.2018 mit Begründung und Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 17.10.2018 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Nürnberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Änderung 8a in der Fassung vom 15.01.2019 gemäß § 5 BauGB festgestellt.

   Nürnberg,
   Stadt Nürnberg

   Dr. Ulrich Maly
   Oberbürgermeister

7) Die Regierung von Mittelfranken hat den Plan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   Ansbach,
   Regierung von Mittelfranken

8) Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Änderung 8a ist damit wirksam.

   Nürnberg,
   Stadt Nürnberg
   Stadtplanungsamt

STADTPLANUNGSAMT		
FNP Änderung 8a Bereich Brunecker Straße West		
FNP		NÜRNBERG, 15.01.2019
ABTEILUNG		gez. Dengler
LEITUNG		
BEARBEITUNG		
M = 1:10 000	PLAN-NR. FNP08a -F -04	AMTSLEITER

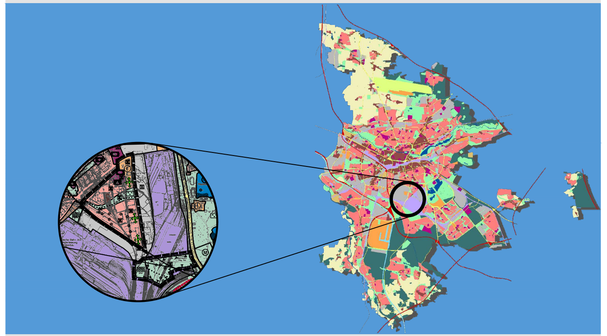
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Stadtplanungsamt

Ö 3

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
mit integriertem Landschaftsplan

Änderung 8a
Bereich Brunecker Straße West



FNP08a - F - 04

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

BEGRÜNDUNG

Stand: 15.01.2019

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG 1

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG: 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 5

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 5

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 9

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 11

I.4.1. KONZEPT 11

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 12

I.4.3. STANDORTFESTLEGUNG 12

I.4.4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 13

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 13

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 13

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 14

I.5.3. FLÄCHENBILANZ 15

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 15

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 17

II. UMWELTBERICHT (Stand 14.01.2019) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

IV. QUELLENANGABEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Bebauungsplänen Nr. 4600 u. 4635; WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
- Pflege- und Entwicklungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018 (interner Maßnahmen)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck zum Bebauungsplan Nr. 4600, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
- Schallgutachten Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 09.08.2018 (ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortzuschreiben)
- Schallgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 4635, Müller-BBM, Stand 09.08.2018 (ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortzuschreiben)
- Schallgutachten Sport zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 24.10.2017
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM, Stand 10.11.2017
- Einwirkung von elektromagnetischen Feldern, Müller-BBM, Stand 03.11.2017
- Projektentwicklung Nürnberg Südbahnhof, Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (BPlan Nr. 4635), brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 18.07.2017
- Bodensanierungs-/ Entsorgungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 06.12.2016
- Kampfmittelbeseitigungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 05.10.2017
- Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth, SK Standort & Kommune BeratungsGmbH, Stand 15.04.2016
- Ergebnisse der Expertengespräche zum geplanten nahversorgungsrelevanten Einzelhandel für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth, SK Standort & Kommune BeratungsGmbH, Stand 08.08.2016
- Klimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 07.04.2017
- Potentialanalyse Energie, ingenieurbüro hausladen gmbh, Stand 16.06.2014
- Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.07.2013
- Ergänzung Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.01.2014

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG:

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs und den Nutzungsabsichten der Eigentümerin sowie der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg:

- Die Nutzung als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben und die Betriebsanlagen der Bahn wurden vollständig rückgebaut. Mit Bescheid des zuständigen Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.05.2014 wurde das Areal fast vollständig (bis auf die Brunecker Straße, die derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt wird) von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet).
- Bereits im Jahre 2004 wurde zwischen der Stadt Nürnberg und den Eigentümern Deutsche Bahn AG (DB AG) sowie Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung freiwerdender Bahnflächen im Stadtgebiet unterzeichnet. Die Fläche des ehemaligen Südbahnhofs ist Teil dieser Rahmenvereinbarung; in einem begleitenden Steckbrief wurde als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen und Dienstleistung/ Gewerbe sowie ca. 1/3 Grünflächen vereinbart.
- In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ (2014) wurde eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts (Module I-IV) des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs festgelegt.
- Der Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sollte die Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals in Modulen (I-IV) bilden und in Planungsrecht umgesetzt werden.
  Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahr 2017 für die Ansiedelung einer staatlichen Universität in Nürnberg änderten sich jedoch wesentliche städtebauliche Parameter für die Gesamtentwicklung des Gebiets und damit auch die Geschäftsgrundlage der Rahmenvereinbarung von 2014.
- Die Stadt Nürnberg initiierte deshalb die Überprüfung bzw. Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal, welche im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 wie folgt beschlossen wurden: Modul II soll nun mit dem Schwerpunkt urbanes Wohnen weiterentwickelt werden. In den Modulen IIIa, IIIb und IV sollen universitäre sowie entsprechende arrondierende Einrichtungen etabliert werden.
  Die grundsätzliche Flächenaufteilung/ städtebauliche Kubatur gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I und die Grünflächenausstattung werden dadurch nicht in Frage gestellt.
- In einer neuen Rahmenvereinbarung 2018 zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, welche ebenfalls im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurde, wurden die weitere städtebauliche Entwicklung des Moduls II vertraglich neu geregelt und der Ausbau der südlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie die Erschließung des sog. Railport-Areals im südwestlichen Anschluss fixiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig.

Der aktuelle Bedarf an Flächen für Wohnen und Gewerbe (und zukünftig Universität), aber auch an innerstädtischen Freiflächen, erfordert zudem eine möglichst zügige Baurechtsschaffung.

Um dies forcieren zu können, wurden die eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP- Änderung Nr.8 und BPlan Nr.4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet.
Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde für einen ersten Teil bereits der Bebauungsplan Nr. 4635 – Hasenbuck Süd herausgelöst und weiterbearbeitet. Analog dazu wird das FNP Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBI. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S.1057), welches am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am 26.04.2017 gemäß § 2 BauGB im Stadtrat unter der Nr. 8a beschlossen. Gemäß § 245c Abs.1 BauGB kann das Verfahren in der Fassung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) abgeschlossen werden, da es förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden ist, und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Satz1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist (durchgeführt vom 01.06. - 01.07.2016 für das Gesamtverfahren FNP-Änderung Nr. 8).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298), und des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S.372) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

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

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

  Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Sitzung vom 26.04.2017 auf der Grundlage des Plans Nr. FNP08a-U-01 die Einleitung des Flächennutzungsplan Änderungsverfahrens 8a beschlossen. Die Einleitung wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 10 vom 17.05.2017 bekannt gemacht.

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs.1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-2a und -2b jeweils vom 24.09.2015 in der Zeit vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 stattgefunden.
  Diese fand, zeitgleich mit einer themenbezogenen elektronischen Partizipation (ePa) statt.

Über die Ergebnisse wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 berichtet.
Eingegangene planungsrelevante Anregungen beziehen sich weitgehend auf die Flächen östlich der Brunecker Straße.
Ein Bürger würde eine weitere U-Bahnhaltestelle der Linie U1 im Gebiet der Verlängerung der Straßenbahn ins Gebiet vorziehen. Die Bedeutung einer guten verkehrlichen Anbindung des Quartiers an die Gesamtstadt sowie an das Umland wird herausgestellt.
Die ausgeprägten Grünzüge in der Planung werden sehr positiv beurteilt. Bestehende Biotopstrukturen sollen erfasst, erhalten und in ihrer Entwicklungsfähigkeit unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf vorgezogene CEF-Maßnahmen verwiesen.

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a und -3b jeweils vom 24.05.2016 in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 stattgefunden.
  Bei den Beteiligten bestand überwiegend Einvernehmen mit der Planung. Dissens existierte lediglich zu Details östlich der Brunecker Straße. Dazu gehörte auch der Wunsch der Messe Nürnberg, Flächen für ihre potenzielle Erweiterung im Bereich der ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ im Süden des Änderungsbereichs vorzusehen.
  Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung/ Auswirkungen/ Abwägung Punkt I.6.).
  Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs.2 BauGB

  Zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 28.12.2017 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt.

  Detaillierte Stellungnahmen gingen vor allem zu den im Umweltbericht behandelten Themen seitens des Umweltamtes und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung und Umweltanalytik ein.
  Die Bahn verwies darauf, dass die durch ihren Betrieb verursachten Emissionen und die daraus resultierenden Immissionen (Lärm, Erschütterung, Abgase, Magnetfelder) vom Planungsträger durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen sind.
  Seitens des Jugendamtes wurde eine Unterversorgung an öffentlichen Spiel- und Aktionsflächen befürchtet. Vermisst wurden Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit.
  Das Wirtschaftsreferat erinnerte an die Berücksichtigung der Messebelange.
  Der Servicebetrieb öffentlicher Raum regte eine Vergrößerung der Grünfläche an, um den avisierten Anteil von 1/3 Grün an der Gesamtfläche sicherzustellen.

  Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt, eingearbeitet oder abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.6.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

- BILLIGUNGSBESCHLUSS

  Der Entwurf der Änderung 8a des FNP wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 27.09.2018 begutachtet. Der Stadtrat hat den Entwurf am 17.10.2018 gebilligt (2. Beschluss) und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 vom 30.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs.2 BauGB

  Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 am 31.10.2018 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
  Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) bei einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).
  Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

  Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung 8a des FNP fand vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 statt. Grundlage waren der Plan Nr. FNP08a-E-03 vom 15.08.2018 mit Begründung vom 15.08.2018 und Umweltbericht vom 10.08.2018 sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

  1. Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen

  1. a Von Behörden:
  Regierung von Mittelfranken, Planungsverband Region Nürnberg, Höhere Naturschutzbehörde, Umweltamt, Wirtschaftsreferat, Wirtschaftsförderung Nürnberg, U-Bahnamt, Feuerwehr, Amt für Stadtentwässerung und Umweltanalytik, Stadtplanungsamt Bebauungsplanung, Eisenbahn-Bundesamt, Deutsche Bahn AG

  1. b Von Verbänden:
  - Bund Naturschutz Kreisgruppe Nürnberg
  - Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V.
  - Verkehrsclub Deutschland Kreisverband Großraum Nürnberg

  1. c Aus der Öffentlichkeit:
  - Nürnberg Messe
  - bei einer E-Partizipation eingegangene Bürgerbeiträge

  2. Bodensanierungs-/ Entsorgungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 06.12.2016
  3. Kampfmittelbeseitigungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 05.10.2017
  4. Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.07.2013
  5. Ergänzung Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.01.2014
  6. Pflege- und Entwicklungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018 (interne Maßnahmen)
  7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Bebauungsplänen Nr. 4600 u. 4635; WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
  8. Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck zum Bebauungsplan Nr. 4600, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
  9. Projektentwicklung Nürnberg Südbahnhof, Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (BPlan Nr. 4635), brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 18.07.2017
  10. Schallgutachten Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 09.08.2018
  11. Schallgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 4635, Müller-BBM, Stand 09.08.2018
  12. Schallgutachten Sport zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 24.10.2017
  13. Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM, Stand 10.11.2017
  14. Einwirkung von elektromagnetischen Feldern, Müller-BBM, Stand 03.11.2017
  15. Klimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 07.04.2017
  16. Potentialanalyse Energie, ingenieurbüro hausladen gmbh, Stand 16.06.2014

Im Großteil der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben, sondern sich positiv dazu geäußert.
Vorgebrachte Anregungen bzw. ablehnende Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Entwicklung des Gesamtareals an der Brunecker Straße und nicht isoliert auf den Änderungsbereich 8a. Sie waren im Wesentlichen gleichlautend mit den bereits in den vorausgegangenen Planungsstufen abgegebenen Stellungnahmen bzw. verwiesen darauf.
Sie thematisierten die ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegeverbindungen, Flächen für Störfallbetriebe und Kleingärten sowie Hinweise zu Leitungsinfrastruktur und Waldflächen.
In einer Stellungnahme wurde die geplante Darstellung der Brunecker Straße abgelehnt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet.
Die Würdigung der einzelnen Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung.
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die vorliegende Planung für den Bereich Brunecker Straße West in unveränderter Form fortgeführt werden. Begründung und Umweltbericht werden redaktionell ergänzt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer und grenzt unmittelbar südlich an die Innenstadt an. Er hat eine Größe von ca. 35 ha und bildet den nordwestlichen Teil des 91 ha großen, im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Nordwesten durch die Hasenbucksiedlung, im Südwesten durch den Rangierbahnhof und Betriebsanlagen der DB AG, im Südosten durch die Rangierbahnhofsiedlung und im Osten durch die Münchener Straße und den Volkspark Dutzendteich begrenzten, zu entwickelnden Gesamtareals. Im Südwesten wird er von der U-Bahntrasse begrenzt. Im Umgriff ist außerdem die im Südosten gelegene erforderliche Ausgleichsfläche sowie die angrenzende Kleingartenanlage am südlichen Ende der Brunecker Straße enthalten.

Das Gesamtareal des ehemaligen Nürnberger-Südbahnhofs ist weitestgehend eben. An den Grenzen zu umliegenden Gebieten (wie Hasenbuck im Nordwesten oder zu den Bahndämmen) sind Höhenunterschiede vorhanden. Die höchste Erhebung im Gebiet selbst von knapp 15 m ist der sog. „Kümmelberg“, bei welchem es sich um aufgeschütteten Bauschutt und Bodenmassen handelt. Insgesamt ist ein leichtes Gefälle von West nach Südosten erkennbar.
Teile des Areals werden derzeit noch gewerblich genutzt. Es finden sich ein Betrieb der Druckverarbeitung, mehrere Recyclingbetriebe sowie ein Logistikbetrieb für den Umschlag von fabrikneuen Kfz; daneben noch kleinere Betriebe verschiedener Branchen. Wesentliche Teile des Areals sind inzwischen ungenutzt und liegen derzeit brach. Sämtliche noch ansässigen Betriebe besitzen Miet- oder Pachtverträge mit befristeter Laufzeit.
Weiterhin sind im Plangebiet verschiedene Kleingartennutzungen im Bereich der Nerzstraße, am südlichen Ende der Brunecker Straße im Übergang zum Rangierbahnhof sowie im Nordosten (parallel zur Münchener Straße) zu finden.

Die Erschließungssituation des Gebiets ist als unzulänglich zu bezeichnen. Die Verkehrserschließung ist sowohl von ihrer räumlichen Struktur, als auch bzgl. des Ausbauzustandes für eine Intensivierung baulicher Nutzungen ungeeignet, ebenso das Entwässerungssystem.
Gegenwärtig erfolgt die Haupterschließung von Norden über die Ingolstädter Straße, von welcher aus die Brunecker Straße nach Süden zentral das Gebiet erschließt. Weitere Anschlüsse existieren im Westen über die Nerzstraße sowie im Osten an die Münchener Straße.

Folgende Faktoren prädestinieren das Gebiet für eine vollständige städtebauliche Neuordnung und Entwicklung:

- die Lage in unmittelbarer Innenstadtnähe,
- die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung über die Münchener Straße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sowie mit direkter Anbindung an die U-Bahn,
- die Nähe zum Volkspark Dutzendteich mit vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- sowie umfangreiche freie Flächen mit Eignung zur Deckung städtischer Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung und Grün.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inclusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:
- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 Ressourcen schonen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken/ Region Nürnberg (RP 7).
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere in den Bereichen des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden soll (RP 7 B II 2.2 Wohnungswesen).
- Über den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll zudem eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden (RP 7 B II 4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen im großen Verdichtungsraum der öffentliche Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden (RP 7 B V 1.1.3 Verkehrsleitbild).
- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 A II 2.5 Ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die natürliche Umwelt soll durch ein System von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen erhalten und gefördert werden (RP 7 B I 1.2 landschaftliches Leitbild).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt.
Ausnahme bildet die südöstliche Hälfte (ca. 3,2 ha) der südlichen Änderungsbereichsfläche, die derzeit als Bahnfläche dargestellt ist. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Die Brunecker Straße wird derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt und verfügt deshalb über eine eisenbahnrechtliche Widmung. Ihre Freistellung soll nach dem Entfall dieser Funktion erfolgen.
Parallel zum südwestlichen Gebietsrand verläuft in Ost-West-Richtung die planfestgestellte Trasse der U-Bahnlinie 1.
Im Änderungsbereich finden sich nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtstädtische Flächenbedarfe

In mehreren Fachgutachten hat die Stadt Nürnberg die aus der absehbaren städtebaulichen Entwicklung resultierenden Flächenansprüche ermittelt und begründet:

- Nach dem Gutachten der GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Die Gegenüberstellung von Nachfrage und vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass die Flächenreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Wenn die Wohnbauflächen nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter anspannen. Dies wird eine fortgesetzte dynamische Preisentwicklung zur Folge haben, verbunden mit der Abwanderung eines Teils der Nachfrager ins Umland und wachsenden Marktzugangsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen. Das Gutachten wurde am 29.10.2015 im Stadtplanungsausschuss vorgestellt.
  Die städtebauliche Neuordnung des Areals an der Brunecker Straße soll dieser prekären Entwicklung entgegenwirken.

- Der städtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2025 wurde durch das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 des Gutachters Georg Consulting ermittelt. Dieses Gutachten prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von ca. 80 ha (netto) sowie zusätzlich eine Nachfrage nach Logistikflächen im Umfang von ca. 78 ha. Das Gutachten wurde am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungsausschusses und des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt.

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

Durch die Entscheidung des Freistaates Bayern für einen Universitätsstandort in Nürnberg werden zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung einer Hochschule generiert.
Mit der Auswahl des Areals an der Brunecker Straße als Universitätssitz müssen die Flächenbedarfe für die Hochschule innerhalb der Module IIIa, IIIb und IV mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abgeglichen werden.

Eigentumsverhältnisse

Die neu zu ordnenden Flächen befinden sich im Besitz der Aurelis Asset GmbH (vertreten durch Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG).

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Ein 2015 durchgeführter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb zur „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ in Nürnberg bildet den Ausgangspunkt der zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Brunecker Straße. Gewinner des Wettbewerbs war das Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.
Deren Planungskonzept stellte die Basis eines auszuarbeitenden Rahmenplans dar. Dieser bildete wiederum die Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren. Für die Flächennutzungsplanänderung wurde er in die entsprechende Darstellungsweise „übersetzt“.
Auf Grund der aktuellen Bedarfe an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, aber auch für innerstädtische Freiflächen, sollte die Baurechtsschaffung forciert werden. Deshalb sollten die einzelnen Planverfahren nicht nacheinander, sondern so weit als möglich zeitparallel durchgeführt werden. Die Bearbeitung des Gesamtgebietes in Teilabschnitten soll die Baurechtsschaffung zusätzlich beschleunigen.

Das Gesamtareal ist aus gesamtstädtischer Sicht ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt und dem Volkspark Dutzendteich.
Zentrales Element des Entwurfs von West 8 ist ein Grünzug vom Hasenbuck zum Dutzendteich, bestehend aus einer „Grünen Mitte“ und einem „Aktivpark“.
Die „Grüne Mitte“ im Westen dient mit ihren Spielplätzen und den mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung.
Der „Aktivpark“ im Osten dient mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere Veranstaltungen der Bewegung. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung.
Ein weiterer Grünbereich liegt im Süden des Gebiets, in der Nähe des Rangierbahnhofs. Diese Grünflächen dienen vorwiegend dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz.
Die Kleingartensiedlungen am Ende der Brunecker Straße sowie an der Nerzstraße sollen erhalten werden.
Die Freiräume mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken können als Struktur- und Gestaltgerüst für einen langfristig flexiblen Städtebau fungieren.

Nach dem Stufenkonzept von AS&P erstrecken sich zwischen den Grünbereichen Siedlungsgebiete, die in vier selbständige Module unterteilt werden können, für die gemäß Wettbewerbsergebnis von 2015 folgende Nutzungen vorgesehen waren:

- Modul 1:
  Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung mit dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen etc.
- Modul 2:
  gewerbliche Bauflächen zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug
  Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich soll eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus) abschirmen. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.
- Modul 3:
  gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.
- Modul 4:
  der zentrale Bereich, dessen künftige Nutzung noch variabel ist

Diese modulare Grundstruktur besitzt ein hohes Maß an Resilienz und ermöglicht diverse Entwicklungsoptionen.

Für das Modul westlich der Brunecker Straße (Modul I) sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:
Das Areal westlich der Brunecker Straße soll eine Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungen Hasenbuck und Rangierbahnhof sein, jedoch über ein eigenständiges und vielfältiges Erscheinungsbild verfügen. Die mit dem Bestand kontrastierende heterogene Gebäudestruktur soll bei der Eingliederung in die Nachbarschaft helfen.
Außerdem soll sie die Entstehung eines gemischten Quartiers fördern, das auch den Bedürfnissen nach Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Ein inklusiver, in seinen Nutzungen vielfältiger und breit aufgestellter Stadtteil soll allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohnort zur Verfügung stehen. Grundidee ist eine Stadt der kurzen Wege mit quartiersnahen Versorgungsangeboten sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen.
Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten wird eine hohe Bebauungsdichte mit einem Mix unterschiedlicher Wohnformen vorgeschlagen. Diese Dichte soll ein Subzentrum schaffen, das die umliegenden Wohnquartiere miteinander verknüpft.
Das Quartier soll städtebaulich so geordnet werden, dass dessen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen wie Lärm oder Luftverschmutzung geschützt werden.
Als primäre Erschließung wird die Nutzung von Fahrrad und ÖPNV angestrebt.

Da der Freistaat Bayern, die Stadt Nürnberg und Aurelis in einer Kooperationsvereinbarung 2018 übereingekommen sind, im Entwicklungsgebiet „Brunecker Straße“ die neu zu gründende Universität Nürnberg im Bereich der Module III a, III b und IV anzusiedeln, wird der Umgriff des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 8a entsprechend angepasst.
Damit das Verfahren zügig weiterbetrieben werden kann, wird der Änderungsbereich um die Fläche des Moduls IIIb, welche bisher einer gewerblichen Nutzung zu geführt werden sollte, reduziert. Dort sollen zukünftig universitäre und ergänzende Einrichtungen durch den Freistaat Bayern errichtet werden. Details hierfür wird jedoch erst ein für 2019 geplanter Wettbewerb ergeben.
Die ursprünglichen Planungsziele für Modul I werden durch die angestrebte Universitäts-Ansiedelung nicht tangiert.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung/ Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen versucht den aktuellen Flächenbedarfen gerecht zu werden.
Der entstehende Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen soll vor Ort abgedeckt werden.

I.4.3. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gesamtgebiet ist hervorragend geeignet, um die städtischen Siedlungsflächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe zumindest teilweise abzudecken. Auch die dringend notwendige städtebauliche Integration und Anbindung der Hasenbucksiedlung an den Volkspark Dutzendteich wäre ohne eine grundlegende Neuordnung nicht möglich. Die Umsetzung des Moduls I stellt hierfür den ersten Schritt dar.
Selbst eine Neunutzung der aktuell ungenutzten Flächen und Einzelgrundstücke im Gebiet würde an dieser funktionalen Schwäche nichts ändern; Grundstückszuschnitte und Erschließungsanlagen genügen nicht annähernd heutigen Anforderungen. Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Entwässerungsanlagen sind unzureichend und dringend sanierungsbedürftig.
Erhebliche Vorschädigungen des Geländes durch bereits erfolgte Veränderungen (Rückbau von Gleisen, Gebäudeabbrüche) am noch nicht hochwertig entwickelten Areal machen die geplante städtebauliche Entwicklung der Fläche zusätzlich sinnvoll. Ohne eine städtebauliche

Neuordnung des Gesamtareals würde in der Mitte Nürnbergs eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte extrem große Restfläche (Brache) verbleiben, durch die die bestehenden angrenzenden Nutzungen dauerhaft starken Immissionen (wie Lärm) unterworfen wären.
Im Gebiet sowie in den angrenzenden Stadtteilen bestehende bzw. sich evtl. verändernde Beeinträchtigungen von Schutzbedürfnissen können planerisch mit eingriffsmindernden Maßnahmen bewältigt werden. Die Lärm- und Luftbelastung in dem Planungsbereich würden sich ohne umweltbezogene und städtebauliche Veränderungen auf einem höheren Niveau befinden. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden kompensiert. Eine Realisierung oder Fortentwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebieten an anderer Stelle, allerdings ohne vergleichbare Standortvorteile, wäre vermutlich ebenso mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

I.4.4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Stadtgebiet Nürnberg wurde hinsichtlich möglicher Standorte untersucht, die sich ähnlich wie das Gesamtareal Brunecker Straße eignen, zur Reduzierung des vorhandenen Bauflächendefizites beizutragen.
Es wurde deshalb die Betrachtung des Gesamtgebietes vorgenommen, weil es ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Konstrukt darstellt, und somit eine separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen nicht zielführend wäre.
Ergebnis der Prüfung war, dass im gesamten Stadtgebiet derzeit keine verfügbaren Flächen in einer vergleichbaren Größenordnung und mit identischen Standortvorteilen existieren, die ein ähnliches Potenzial besitzen, einen nicht unerheblichen Teil der Bedarfe an Bauflächen so zeitnah abzudecken wie das Areal an der Brunecker Straße.
Denn neben der Stadt Nürnberg ist auch die Grundstückseigentümerin gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

Alle denkbaren Planungsalternativen für das Gebiet sind nicht geeignet, die städtischen Ziele und Flächenbedarfe in gleichem Maße wie die geplante Entwicklung zu erfüllen. Dies gilt insbesondere für das Gebot der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs.5 S.3 sowie § 1a Abs.2 S.1 BauGB):

- Die Variante einer vollständigen Bebauung des Areals ohne Grün- und Freiflächen würde die Ziele der städtischen Freiraumplanung und die heutigen Anforderungen an hochwertige Wohnsiedlungen und auch Gewerbegebiete ignorieren.
- Die Variante, auf Bebauung zu verzichten und das Gebiet einer vollständigen Freiflächennutzung zu zuführen, ließe die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspräche dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs.5 S.3 BauGB). Die Finanzierung wäre völlig unklar, da die erheblichen Kosten für die Aufbereitung des Areals als nutzbare Grün- und Freifläche nicht durch Einnahmen aus der Veräußerung baureifer Flächen und Grundstücke gedeckt wären.
- Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands, würde bedeuten, dass vorhandene Potenziale der Fläche hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet verschenkt würden und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie die starke funktionale Schwäche, die das Gebiet heute aufweist, verfestigen könnten und sich Trading-down-Effekte auch in umliegenden Stadträumen ergeben könnten.

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs zwischen Hasenbucksiedlung und Rangierbahnhof westlich der Brunecker Straße, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Die Fläche westlich der Münchener Straße ist als eine Grünfläche dargestellt, daran anschließend als Bahnanlage.

Hinzu kommen die Darstellungen einer übergeordneten Freiraumverbindung vom Hasenbuck zum Volkspark Dutzendteich und die der U-Bahnlinie. Mehrere Flächen im Bereich der Bauflächendarstellungen sind gekennzeichnet als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet oder als entsprechende Verdachtsflächen.
Die südöstliche Fläche wird von einer Richtfunkstrecke tangiert.

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Die zwei neuen in Ost-West-Richtung verlaufenden breiten Grünflächen werden das „grüne" Rückgrat des neuen Stadtteils bilden. Der westliche Bereich der südlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah") wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.
Der nördliche Grünzug soll die Funktion einer öffentlichen Park- und Grünanlage besitzen, der südliche dem ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Grünflächenvernetzung dienen. Dieser wird daher als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems dargestellt werden. (Nutzungsbeschreibung s. I.4.1)
Im nördlichen Grünzug soll eine übergeordnete Freiraumverbindung etabliert werden, die östlichen Teil des Lückenschlusses von bestehenden Verbindungen am Hasenbuck und Silberbuck bildet und die die bisher dargestellte Verbindung entlang der U-Bahnlinie ergänzen soll. Neben der zukünftigen Straßenbahntrasse, die teilweise parallel zur Brunecker Straße entlang deren Ostseite verlaufen soll, soll zusätzlich eine gliedernde Grünverbindung angelegt werden.
Die bisher dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung entlang der U-Bahnlinie vom Hasenbuck zum Volkspark Dutzendteich wird ebenso wie die U-Bahnlinie und Richtfunkstrecke übernommen. Ihre konkrete Lage wird in nachgelagerten planungsrechtlichen Verfahren festzulegen sein.
Für den Standort einer geplanten Schule und eines Sportplatzes wird eine Fläche für Gemeinbedarf unmittelbar südlich der Ingolstädter Straße mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt.
Nordöstlich davon soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.
Weitere integrierte Einzelhandelsstandorte werden sich in den westlichen Wohnbauflächen befinden.
Wohnbauflächen werden zwischen der Nerz-/ Brunecker Straße und dem nördlichen Grünzug sowie im Gebietszentrum südlich dieses Grünzuges dargestellt.
Auf eine Darstellung der noch nicht entwidmeten Brunecker Straße wird verzichtet, da ihre Entwidmung auf Grund des Entfalls des Widmungsgrundes in absehbarer Zeit erfolgen und sie Teil der Gebietserschließung werden soll.
Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen.
Da diverse Grundstücke im Änderungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in den einzelnen Nutzflächen Kennzeichnungen vorgenommen, die auf weitergehende notwendige Untersuchungen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hinweisen sollen.
Zudem werden alle im Änderungsbereich derzeit vorhandenen bzw. im Rahmen der Bauleitplanverfahren kartierten Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dargestellt.
Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sollen durch eine textliche Darstellung in der Planlegende vorbereitend gesichert werden. Die konkrete Festlegung und planungsrechtliche Sicherung wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4635 (Hasenbuck-Süd) erfolgen.

I.5.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des FNP-Änderungsbereichs beträgt ca. 35 ha und umfasst den nordwestlichen Teil des Gesamtareals sowie die südliche in Ost-West-Richtung verlaufende, dem ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienende Grünfläche.

Bisherige Darstellung:

Art der Nutzung	**Flächengröße in ha**
gewerbliche Baufläche	**15,98 ha**
Bahnanlage (nördlich)	**9,27 ha**
Bahnanlage (südlich)	**9,31 ha**
Grünfläche	**0,17 ha**
Summe	**34,73 ha**

Zukünftige Darstellung:

Art der Nutzung	**Flächengröße in ha**	bisher
Wohnbaufläche	**18,27 ha**	Gewerbefläche 10,07 ha Bahnfläche (nördlich) 8,20 ha
Fläche für Gemeinbedarf	**1,59 ha**	Gewerbefläche
Sonderbaufläche	**2,32 ha**	Gewerbefläche
Grünfläche - Park	**3,07 ha**	Gewerbefläche 2,00 ha Bahnfläche (nördlich) 1,07 ha
Grünfläche - Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem (Ausgleich)	**7,77 ha**	Bahnfläche (südlich) 7,60 ha Grünfläche 0,17 ha
Grünfläche - Kleingärten	**1,47 ha**	Bahnfläche (südlich)
Bahnfläche	**0,24 ha**	Bahnfläche (südlich)
Summe	**34,73 ha**	

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Als wesentliche Auswirkungen der Planung sind zu nennen:

- Durch die Konversion einer mindergenutzten, zu großen Teilen brachliegenden innerstädtischen Fläche werden neue innenstadtnahe Siedlungsflächen für Wohnnutzungen geschaffen. Dadurch wird der Außenbereich geschont (§ 1a Abs.2 BauGB).
- Die isolierte randständige Lage der Hasenbucksiedlung wird aufgehoben. Durch die Wohnbebauung im unmittelbar angrenzenden Modul I wird die Siedlung um eine eigenständige Wohnsiedlungseinheit erweitert; wodurch sich auch genügend Potenzial für nachhaltig leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen bildet. Der Bedarf an Schul- und Betreuungseinrichtungen wird dabei vor Ort sichergestellt.
- Der nördliche Grünzug schafft eine gebietsübergreifende Freiraumverbindung zum Volkspark Dutzendteich und dient der Naherholung. Er ergänzt außerdem das innerstädtische Grün- und Freiflächenangebot und reduziert damit gleichzeitig das Grünflächendefizit in der Südstadt. Durch das Konzept des Parks mit vielfältigen Angeboten an Spielplätzen und Sportflächen wird einer Unterversorgung sowohl im Gebiet als auch in der Umgebung entgegengewirkt. Im Änderungsbereich 8a wird der Park vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung dienen.
- Die geplanten Wohnbauflächen werden Lärmimmissionen ausgesetzt sein, auf die mit geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden muss.
  Da es sich nicht gänzlich ausschließen lässt, dass in allen Bereichen der Wohnbauflächen die dafür geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, müssen Regelungen oder Maßnahmen untersucht werden, die der besonderen städtebaulichen Situation einer

urbanen Wohnlage im Einzelfall gerecht werden. Die endgültige Konfliktlösung wird auf das nachfolgende Verfahren verschoben.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt sachgerecht lösbar, wenn die Lärmwerte zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Dafür erforderliche Maßnahmen sind konkret zu definieren und verbindlich zu regeln (durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit erläuternden Begründungen und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag). Details dazu werden in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend dargelegt werden.
Im vorliegenden Fall ist nicht zu befürchten, dass der Bauleitplan nicht vollzugsfähig sein wird (Erforderlichkeit der Planung).

- An positiven Auswirkungen auf die Umwelt sind die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen zu nennen, womit sich auch die Grundwasserqualität verbessern dürfte. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird die gegenwärtige Situation zusätzlich verbessern.
- Der Eingriff in floristisch und faunistisch wertvolle Bereiche im Änderungsbereich durch die geplanten Wohnbauflächen generiert den Bedarf umfangreicher Ausgleichs- und Kompensationsflächen.
  Diese können gebietsintern nur räumlich getrennt von den Naherholungsflächen im Norden in der südlichen Grünfläche („Lichtenreuth naturnah“) gemäß dem beschlossenen Planungskonzept geschaffen werden, um ihrer Funktion (Grünflächenvernetzung, Artenschutz/ CEF-Maßnahme, Ausgleich für geschützte Biotope, etc.) gerecht werden zu können. Zusätzlich muss gebietsextern eine weitere artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme (Herstellung von großflächigen Ersatzhabitaten für die Zauneidechse und die Schlingnatter) auf Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert werden.
  Die o.g. Maßnahmen sind unerlässlich für die bauliche Entwicklung des Moduls I.
- Die südliche Grünfläche stellt auch zusammen mit anderen Maßnahmen sicher, dass der avisierte Grünflächenanteil im Gebiet erreicht wird.
  Isoliert für das Modul I betrachtet, kann sogar eine Überschreitung verzeichnet werden.
- Die Brunecker Straße wird zukünftig Teil der Gebietserschließung sein und somit ihre Darstellung entsprechend den zukünftigen Nutzungen erfolgen.
  Ihre bisherige Funktion, die Erschließung von DB Nutzungen, wird mit dem Bau einer Ersatzerschließung obsolet werden. Für den Übergangszeitraum, bis diese direkte Anbindung an die Münchener Straße hergestellt ist, wird sie gewidmet bleiben und wie bis dato genutzt werden.
  Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird, um dem Rechnung zu tragen, die gewidmete Bahnfläche in den Bebauungsplan Nr. 4635 nachrichtlich übernommen.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet und parallel am 26.04.2017 im Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung 8a) beschlossen.
Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs, den Nutzungsabsichten des Eigentümers und der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dessen Teilbereichs-Änderung notwendig. Mit der vorliegenden Änderung werden im Planungsbereich im Wesentlichen die bisherigen Darstellungen als gewerbliche Baufläche und Bahnfläche in Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche geändert. Mit dieser Änderung ist es dann möglich, den Bebauungsplan Nr. 4635 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zur ersten FNP-Teiländerung (8a. Änderung) erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Änderungsbereich und die Schutzgüter, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung angeführt und die Erforderlichkeit konkreter Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen). Die detaillierte Auflistung der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Sicherung durch Bebauungsplanfestsetzung und vertragliche Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4635 und des zugehörigen Umweltberichts.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch/ Erholung, Luft, Klima sowie Kultur-/ Sachgüter sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Die nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

Für das Schutzgut Mensch/ Lärmbelastung sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hier sind auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für beide Schutzgüter gilt es, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Der anfallende Bedarf in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich

für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie auf den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ sowie auf einer plan-/stadtgebietsexternen Ausgleichsfläche abgedeckt werden. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 abgearbeitet.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden, welche von der Regierung von Mittelfranken mit Datum vom 25.06.2018 erteilt wurde. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) werden entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4635) detailliert dargestellt.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	erheblich nachteilig
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 15.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

VOGELSANG

Umweltprüfung

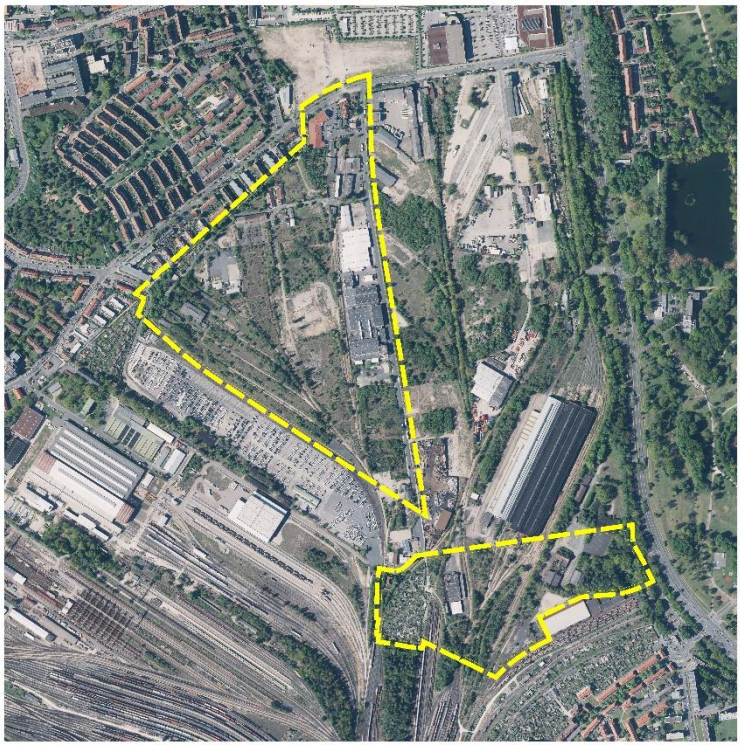
in der Bauleitplanung

8a. Änderung des FNP/LP

Umweltbericht

Stand: 10.08.2018, *red. ergänzt: 14.01.2019*

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2014

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele der Änderung 8a des Flächennutzungsplans ... 4
1.2 Ziele des Rahmenplans / Gesamtentwicklung Brunecker Straße ... 5
1.3 Plangrundlagen ... 7
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 11
2.1 Boden ... 11
2.2 Wasser ... 14
2.3 Pflanzen, Tiere ... 18
2.3.1 Pflanzen ... 18
2.3.2 Tiere ... 22
2.4 Landschaft ... 25
2.5 Mensch, menschliche Gesundheit ... 26
2.5.1 Erholung ... 26
2.5.2 Lärmbelastung ... 27
2.5.3 Störfallvorsorge ... 31
2.6 Luft ... 31
2.7 Klima ... 32
2.8 Kultur- und Sachgüter ... 34
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 36
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 37
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 38
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 40
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 43
6. Geprüfte Alternativen ... 43
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 44
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 48
9. Zusammenfassung ... 50

Anhang:
- Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:
- Anlage 1: Lage der vorhandenen Grundwassermessstellen
- Anlage 2: Lage der Grundwassermessstellen mit genaueren Infos
- Anlage 3: Biotop- und Nutzungstypen im Bestand
- Anlage 4: Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) - Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung
- Anlage 5: Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungsflächen

1. Einleitung

Für die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße wurde am 28.04.2016 das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4600 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet. Nun erfolgt aus diesem Gesamtgebiet herausgelöst die Aufstellung des ersten Teilbebauungsplans Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“. Parallel zu diesem ersten Teil-B-Plan wird nun auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg für einen ersten Teilbereich (8a. Änderung) geändert, da die geplante Nutzung bzw. Bebauung den derzeitigen Darstellungen widerspricht. Der Beschluss zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens erfolgte am 26.04.2017 im Stadtrat.

Der Änderungsbereich der hiesigen Teiländerung umfasst ein Gebiet von ca. 35 ha und liegt in der Gemarkung Gibitzenhof. Der Geltungsbereich der hiesigen FNP-Änderung umfasst neben dem kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4635 (Modul I und die südliche Grünfläche „Lichtenreuth naturnah“) auch eine kleine Bahnfläche im Süden sowie den bestehenden Einzelhandelsbetrieb an der Ingolstädter Straße. Vgl. hierzu auch die Beschreibung des Änderungsbereiches in der Begründung zur 8a. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der FNP-Änderung ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen und ein Umweltbericht für den dargelegten Änderungsbereich zu erstellen. Da die formalen Voraussetzungen dafür vorliegen, erfolgt dies nach den Vorgaben des BauGB a.F. (§ 245c (1) BauGB n.F.).

Die frühere Nutzung des Gebietes als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben, Gebäude teilweise rückgebaut und die Flächen überwiegend von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet). In Teilbereichen befindet sich im Änderungsbereich aktuell noch gewerbliche Nutzung.

Im Jahr 2004 wurde für die Flächen zwischen der Stadt Nürnberg sowie dem Eigentümer Deutsche Bahn AG sowie der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung unterzeichnet. Dabei wurde als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen, Dienstleistung/ Gewerbe sowie Grünflächen vereinbart.

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Dieser städtebauliche Wettbewerb wurde in 2015 abgeschlossen und bildet nun zusammen mit dem in Aufstellung befindlichen ersten Teilbebauungsplan Nr. 4635 die Grundlage für die hiesige Teiländerung des FNP (8a. Änderung).

Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (übergeordnete Planungsebene) werden in der Umweltprüfung nicht die konkreten Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens bewertet. Dies erfolgt dann auf der Ebene des Bebauungsplans

(verbindliche Bauleitplanung). Die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zu bewertende Planung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Änderung der Darstellung der Flächennutzungskategorien. Im vorliegenden Fall umfasst dies somit im Wesentlichen die Änderung von gewerblichen Bauflächen und Bahnflächen zu Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche und Grünflächen.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 zum Baugesetzbuch enthält eine Handlungsanweisung für die Umweltprüfung und damit auch für die Gliederung des Umweltberichts eine geeignete Orientierungshilfe. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung einer Bauleitplanung und begleitet somit das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss. Die verschiedenen Ziele einer Bauleitplanung müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das im Umweltbericht dargestellte Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung unter den Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Kapiteln wird zur Beschreibung der Bezugsfläche der jeweiligen Ausführungen die Begrifflichkeiten „Änderungsbereich“ und „Untersuchungsgebiet“ / „Gesamtgebiet Brunecker Straße“ verwendet. Mit „Untersuchungsgebiet / Gesamtgebiet Brunecker Straße“ ist das Gesamtentwicklungsgebiet Brunecker Straße gemeint, welches dem eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 entspricht. Mit „Änderungsbereich“ ist der Geltungsbereich der hiesigen 8a. Änderung des Flächennutzungsplans gemeint, welcher ein Teilbereich dieses Gesamtgebietes ist. Davon weiterhin abzuheben ist der Geltungsbereich des ersten Teilbebauungsplans Nr. 4635, welcher überwiegend mit dem Änderungsbereich der 8a. FNP-Änderung übereinstimmt.

1.1 Ziele der Änderung 8a des Flächennutzungsplans

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen / Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs, den Nutzungsabsichten des Eigentümers und der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig.

Der aktuelle Bedarf an Flächen für Wohnen und innerstädtische Freiflächen erfordert zudem eine möglichst zügige Baurechtsschaffung.

Um dies forcieren zu können, werden die eingeleiteten Verfahren (8. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet.

Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde für einen ersten Teil bereits der Bebauungsplan Nr. 4635 – Hasenbuck Süd herausgelöst und weiterbearbeitet. Analog dazu wird das FNP-Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt.

Die hiesige erste Teiländerung des FNP (8a. Änderung) umfasst nun das Modul I, den westlichen Teilbereich des zentralen Parks („Grüne Mitte“) sowie den Kleingarten am Ende der Brunecker Straße und die südliche Grünfläche „Lichtenreuth naturnah“. Weiterhin wurde der bestehende Einzelhandelsstandort im Norden (Eckbereich Ingolstädter und Brunecker Straße) in die Änderung einbezogen.

Die Ziele und Inhalte des Rahmenplans (vgl. Kap. 1.2) werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) entsprechend des hier möglichen Regelungsumfangs dargestellt.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und der Inhalte der ersten FNP-Teiländerung können der Begründung zur 8a. Änderung entnommen werden.

1.2 Ziele des Rahmenplans / Gesamtentwicklung Brunecker Straße

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ wurde vom Büro „West 8 urban design & landscape architecture b.v.“, Rotterdam gewonnen. Deren Planungskonzept stellt die Basis für den Rahmenplan dar, wobei zwei Varianten weiterentwickelt werden sollen – eine mit dem Schwerpunkt Wohnen und eine mit dem Schwerpunkt Gewerbe im Bereich eines sogenannten „Jokermoduls“ (Modul IV). Für die erste Teiländerung des FNP (8a. Änderung) ist diese Variantendiskussion nicht von Bedeutung, da das Modul IV außerhalb des Änderungsbereichs liegt.

Das Untersuchungsgebiet ist auf übergeordneter Ebene ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt zum Volkspark Dutzendteich. Zentrales Element des Rahmenplans ist deshalb ein Grünzug vom Hasenbuck zum Dutzendteich, bestehend aus einer „Grünen Mitte“ und einem „Aktivpark“. Dabei dient die „Grüne Mitte“ im Westen mit ihren Spielplätzen und mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung.

Der „Aktivpark“ im Osten dient mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere Veranstaltungen der Bewegung. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung.

Ein weiterer Grünbereich liegt im Süden des Gebiets („Lichtenreuth naturnah“), in der Nähe des Rangierbahnhofs. Diese Grünflächen dienen insbesondere dem ökologischen Ausgleich und dem Natur- und Artenschutz.

Die Kleingartensiedlung am südlichen Ende der Brunecker Straße wird erhalten.

Die Freiräume mit ihren unterschiedlichen Charakteristika können als Struktur- und Gestaltgerüst für einen langfristig flexiblen Städtebau fungieren.

Zwischen den Grünbereichen erstrecken sich Siedlungsgebiete, die nach dem Stufenkonzept von AS&P in vier selbständig erschlossene Module unterteilt werden können:

- Modul I bzw. Modul I+:
  Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung. In der Fortschreibung des Rahmenplans wurde Modul I bis zur östlichen Kante der

Brunecker Straße erweitert, so dass Modul II dann nur noch bis zur Brunecker Straße reicht. Diese Erweiterung wurde dann Modul I+ genannt.

- Modul II:
  Gewerbliche Bauflächen zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug.
  Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich schirmt eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus mit Großparkplatz und Parkhaus) ab. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.

- Modul III:
  Gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.

- Modul IV („Jokermodul"):
  Der zentrale Bereich, dessen künftige Nutzung noch unbestimmt/ variabel ist; denkbar sind sowohl Wohnen als auch Gewerbe/ Dienstleistung.
  Zwei alternative Entwürfe, die beide gleichberechtigt in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert werden, tragen dem Rechnung.

Folgende Planungsziele sollen dabei umgesetzt werden:

Das Areal rund um die Brunecker Straße soll eine Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungen Hasenbuck und Rangierbahnhof bilden, jedoch über ein eigenständiges und vielfältiges Erscheinungsbild verfügen. Wesentliches Ziel durch diesen Teilbereich ist vorrangig die Minderung des starken Wohnungsdrucks im Stadtgebiet.

Außerdem soll die Entstehung eines gemischten Quartiers gefördert werden, das auch den Bedürfnissen nach Ausbildungsplätzen, Arbeitsplätzen und Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Ein integrierter Stadtteil soll allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohn- und Arbeitsort zur Verfügung stehen. Grundidee ist eine Stadt der kurzen Wege mit quartiersnahen Versorgungsangeboten.

Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine kompakte Bebauungsdichte mit einem Mix unterschiedlicher Wohn- und Arbeitsformen vorgeschlagen. Diese Dichte soll ein Subzentrum schaffen, das die umliegenden Wohnquartiere miteinander verknüpft.

Das Quartier soll aus den oben beschriebenen Modulen entwickelt werden, wobei die Übergangsbereiche der einzelnen Module von Funktionsmischung geprägt sein sollen, damit ein fließender Übergang zwischen ihnen entstehen kann. Es soll so errichtet werden, dass seine Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen (insbesondere Lärm) geschützt werden.

Die Entwicklung des Gesamtareals ist in einem schrittweisen Vorgehen in den beschriebenen Modulen vorgesehen.

Für die Erschließung wird ein möglichst hoher Anteil von Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung durch die Erweiterung des Straßenbahnnetzes mit einer neuen Trasse durch das Untersuchungsgebiet angestrebt.

Im Stadtplanungsausschuss vom 19.07.2018 wurde eine Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses bzw. des Rahmenplans beschlossen. Hiernach werden nun für Modul II die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes sowie für die Module IIIa, IIIb und IV eine universitäre sowie entsprechend arrondierte Nutzungen angestrebt. Der Verlauf der Straßenbahntrasse wurde im Zuge der Rahmenplanfortschreibung ebenfalls an die aktuellen Entwicklungen angepasst. So verläuft diese Trasse nun bis zum Südende des Parks parallel zur Brunecker Straße, durchläuft dann das Modul IV und weiterführend parallel zur Münchener Straße nach Süden.



Abb. 1: Rahmenplan (Stand: 04.05.2018) mit Überlagerung des 8a-FNP-Änderungsbereichs

1.3 Plangrundlagen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der hiesige Änderungsbereich überwiegend als Verkehrsfläche („Bahnanlagen“) und gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch überlagernde Darstellungen. So sind innerhalb des Änderungsbereichs zwei Altlastenbereiche (davon eine Verdachtsfläche) gekennzeichnet. Als landschaftsplaneri-

sche Zielaussage ist am südlichen Rand eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt, welche den Bereich Dutzendteich über den Änderungsbereich hinweg an die Grünfläche Hasenbuck bzw. das Wohngebiet verbinden soll.

Der **Masterplan Freiraum – Gesamtstädtisches Freiraumkonzept** Nürnberg sieht das Gesamtgebiet Brunecker Straße als Schwerpunktraum mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf. So soll in diesem zukünftigen großen Siedlungsschwerpunkt, welcher in Nachbarschaft zu Quartieren liegt, welche stellenweise einen sehr geringen Grün- und Parkanlagenbestand aufweisen, die Freiraumentwicklung prioritär sein. Ein Ziel soll hierbei auch die Förderung einer guten Erreichbarkeit der neuen Freiräume für die angrenzenden, mit Parkanlagen unterversorgten Quartiere im Umkreis von ca. 1 km sein.

Neben der generellen Schaffung von Freiraum wird das Untersuchungsgebiet auch als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf für generationsübergreifende / integrierte Maßnahmen im Freiraum und den gezielten Ausbau von jugendgerechten Freiräumen angesehen. In den angrenzenden Quartieren mit einer geringen Grün- und Parkanlagenausstattung überschneiden sich ein hoher Seniorenquotient und ein hoher Jugendquotient. Diese zwei Altersgruppen stellen zum Teil sehr gegensätzliche Nutzungsansprüche an den vorherrschenden knappen Freiraum.

Das räumliche Konzept des Masterplans Freiraum sieht diesen Freiraum als wesentlichen Impulsgeber zur Standortqualität, welcher in die Stadtentwicklung der Brunecker Straße integriert werden muss. Das übergeordnete Freiraumthema für die Brunecker Straße ist eine neue Parkanlage „Grüne Mitte“.

Darüber hinaus wird das Untersuchungsgebiet als Schwerpunktraum mit hohem Handlungsbedarf zur Stärkung der Biodiversität und des Biotopverbundsystems in der Stadt (Biotopkomplex magere Trockenstandorte) angesehen.

Der **Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“** sieht für das Gesamtgebiet Brunecker Straße eine neue Parkanlage im Sinne eines „Stadtteilparks Brunecker Straße“ vor. Der westliche Teil dieser neuen Parkanlage befindet sich im hiesigen Änderungsbereich.

Das **Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept „Nürnberg Südost“** aus dem Jahr 2015 sieht das Untersuchungsgebiet als wesentliche Schnittstelle zwischen Innenstadt, Volkspark Dutzendteich und Langwasser. Dabei gilt es, das lückige Fußwegenetz zu schließen und eine Grünverbindung als urbane Parklandschaft zwischen Dutzendteich und Hasenbuck zu schaffen. Weiterhin wird der damit verbundene Ausbau des ÖPNVs als Chance gesehen sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Sozial- und Bildungsinfrastrukturen und neuen gewerblichen Flächen.

Der **Bebauungsplan** Nr. 4444 (rechtsverbindlich) grenzt nordöstlich an den Änderungsbereich. Der ebenfalls nördlich befindliche Bebauungsplan Nr. 4335 wurde eingeleitet, aber bisher nicht fortgeführt. Im Kreuzungsbereich der Ingolstädter Straße und der Nerzstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 3809 (rechtsverbindlich) an.

Parallel zu dieser FNP-Teiländerung (8a. Änderung) wird bereits der erste **Teilbebauungsplan Nr. 4635** „Hasenbuck Süd“ aufgestellt, welcher das Modul I bzw. I+ sowie den Bereich „Lichtenreuth naturnah“ im Süden umfasst.

Faunistische Angaben nach der **Artenschutzkartierung** (ASK):
Es wird auf Kapitel 2.3 (Pflanzen, Tiere) verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Stadtbiotopkartierung 2008 bestehen innerhalb des Änderungsbereichs folgende geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie kartierte Biotope:

Geschützte Biotopflächen

N-1397-001	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße
N-1397-002	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße
N-1397-003	Sandmagerrasen und andere Trockenbiotope im Bereich Brunecker Straße

Biotope der Stadtbiotopkartierung innerhalb des Änderungsbereiches:

N-1396-001	**Ruderalfluren und Gehölze auf Bahnbrachen nördlich Ausbesserungswerk**
N-1396-002	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-001	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-002	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-003	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1398-004	Brachflächen westlich und südlich Brunecker Straße
N-1403-004	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße
N-1404-003	Ruderalfluren auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße
N-1404-004	Ruderalfluren auf Bahnflächen südwestlich der Brunecker Straße

Eine aktualisierte Bestandsaufnahme der Biotope und der geschützten Biotope findet sich in Kapitel 2.3.1 Pflanzen.

Bedeutsame Lebensräume im Änderungsbereich nach **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996:

ABSP Nr. 664	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Sandmagerrasen, Rohboden-Bereiche und Gehölze
ABSP Nr. 840	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Sandmagerrasen, Rohboden-Bereiche und Gehölze

Im Süden an den Änderungsbereich angrenzende Lebensräume des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP):

ABSP Nr. 830	„landesweit bedeutsamer (Trocken-) Lebensraum“	Gehölz/Wald

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) [1] sind von der Planung nicht betroffen.

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

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Ausgangssituation

Gemäß den Angaben der geologischen Karte von Bayern (1:50.000, Hrsg.: Landesamt für Umwelt) sowie den bestehenden Voruntersuchungen liegt der Änderungsbereich im Bereich quartärer Lockergesteine des Urpegnitztales, die von den Ablagerungen des Keupers, bestehend aus Buntsandstein bzw. Blasensandstein, unterlagert werden. Die quartären Ablagerungen bestehen im Wesentlichen aus feinkörnigen pleistozänen Ablagerungen aus Flugsand über zumeist sandigen bis sandig-kiesigen Terrassenablagerungen (Hochterrasse der Pegnitz). Z.T. treten auch gröbere Sedimente in Form von fluviatilen Schotterablagerungen auf. Die unterlagernden Sedimente des Keupers setzen sich aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen (Buntsandstein bzw. Blasensandstein) zusammen, in die bereichsweise Mergel- und Tonlagen zwischengeschaltet sind. Die Keuperoberfläche ist als ein erosionsgeprägtes Rinnensystem ausgebildet, welches von den quartären Sedimenten vollständig aufgefüllt wurde. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen schwankt zwischen 10 bis 40 m (im Mittel ca. 15 m).

Gemäß den Ergebnissen der Voruntersuchungen (CAMPUS, 2016: Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung) steht im nur teilweise versiegelten Untersuchungsgebiet flächig eine anthropogene Auffüllung an. Diese setzt sich aus Sanden bzw. sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Fremdbestandteilen (u.a. Bauschutt, Ziegelbruch, Gleisschotter, Schlacke) zusammen und erreicht Mächtigkeiten bis zu max. 5 m. Im Mittel liegt die Auffüllungsmächtigkeit bei weniger als 1 m. Das Auffüllungsmaterial weist großflächig abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen auf. Als Schadstoffparameter sind hierbei im Wesentlichen polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle (SM) zu nennen. In sehr begrenzten Teilbereichen liegen neben den abfallrechtlichen Belastungen des Auffüllungskörpers auch nutzungsbedingte Boden- / Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen vor, die teilweise bereits saniert wurden bzw. derzeit noch saniert werden. Zusätzlich zu den bereits v.g. Schadstoffen sind als sanierungsrelevante Schadstoffe auch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) zu nennen. Die Sanierungen wurden bzw. werden von verschiedenen Sanierungspflichtigen (v.a. Mieter von Teilflächen, DB AG) durchgeführt. Die derzeit noch sanierungsrelevanten Teilbereiche umfassen inzwischen aber nur noch räumlich sehr begrenzte Flächen des Gesamtgebietes Brunecker Straße. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine derartigen Flächen.

In Zusammenschau aller Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass im Zuge der Flächenkonversion fast ausschließlich abfallrelevante Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind, während altlastenrelevante Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen im Sinne des BBodSchG lediglich in Teilbereichen vorliegen. Im FNP sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Im Änderungsbereich ist eine hinweisliche Kennzeichnung an den relevanten Stellen vorgesehen. Aufgrund der groben, übergeordneten Planungsebene kann keine kleinteilige Darstellung von Flächen erfolgen.

Diese kleinteiligere Betrachtung mit dem Aufzeigen und der Kennzeichnung exakter Flächen muss auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans (BP Nr. 4635) erfolgen. Relevant sind hier dann Flächen, die Überschreitungen relevanter Prüf-, Richt- und Zuordnungswerte[2] aufweisen. Des Weiteren sind Flächen zur Kennzeichnung relevant, für die erheblichen Restbelastungen aufgrund der beim Umweltamt vorliegenden Kenntnisse aus der Altlastenbearbeitung zu erwarten sind (v.a. ehemalige Tankläger und Schrottplätze).

Die Schadstoffsituation für das Untersuchungsgebiet wurde in den letzten Jahren detailliert in einer GIS-basierten Datenbank erfasst, sodass die laterale und vertikale Verbreitung der einzelnen Schadstoffe / Schadstoffgruppen detailliert bekannt ist.

Der oberste Grundwasserleiter liegt in den Sandsteinen des Keupers (Buntsandstein / Blasensandstein) sowie (vor allem innerhalb der o.g. Erosionsrinnen) in den quartären Ablagerungen. Gemäß den Erkenntnissen der Voruntersuchungen handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 6 – 8 m unter GOK. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist in nördliche Richtung gerichtet. Durch die erosionsbedingte Rinnenstruktur sowie durch die in begrenzten Teilbereichen noch aktiven hydraulischen Sanierungsmaßnahmen („pump and treat“) können lokal auch andere Fließrichtungen auftreten.

Die Versickerungseignung des Untergrundes ist grundsätzlich abhängig vom Grundwasserflurabstand und dem Untergrundaufbau. Der Grundwasserflurabstand ist auf dem Areal für eine Versickerung ausreichend groß. Der vorliegende Untergrundaufbau aus verwitterten Keupersandsteinen mit Auflage von Lockersedimenten ist zudem für eine Versickerung des gesammelten Niederschlages geeignet. Nachdem auch die Schadstoffbelastungen der Bodenhorizonte im Änderungsbereich überwiegend oberflächennah vorliegen (< 1 m), ist das Gebiet auch aus dieser Sicht für eine Versickerung geeignet, sofern die Altlastensituation bei der Positionierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt wird und dadurch gewährleistet wird, dass keine Versickerung in belastete und im Untergrund verbleibende Bodenschichten erfolgt.

Der Änderungsbereich weist aktuell eine Versiegelung von ca. 30-35 % auf. Diese geringe Versiegelung ist dabei insbesondere auf den gezielten Rückbau von Gebäuden und versiegelten Flächen als Vorbereitung für die städtebauliche Umnutzung zurückzuführen. Im Jahr 2005, welcher als Bezugszeitraum im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kapitel 4.1) herangezogen wird, war eine Versiegelung von ca. 48 % im Änderungsbereich gegeben. Hierbei berücksichtigt wurden alle vollständig versiegelten Flächen. Nicht einbezogen wurden unbefestigte Wege, Plätze, Stellplätze und Schotterrasen sowie Flächen mit durch-lässigen Belägen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung des Areales ist aufgrund der erforderlichen, bautechnisch bedingten Bodeneingriffe in den zukünftigen Baufeldern von einem flächigen Abtrag der oberflächennahen schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten auszugehen. Zudem ist der Rückbau der aufstehenden Bausubstanz zu erwarten. In den zukünftigen Grün-

[2] > Hilfswert 2 (LfW-Merkblatt 3.8/1); Z2- und >Z2-Material in Bodenproben (abfallrechtliche Zuordnungswerte nach LAGA)

und Erschließungsflächen sowie ökologischen Ausgleichsflächen ist dagegen teilweise mit einem Verbleib von abfallrechtlich relevanten Bodenmassen zu rechnen.

In Folge der Bodeneingriffe wird das Schadstoffpotential deutlich reduziert. Insbesondere in den zukünftigen Baufeldern ist hierbei zur Schaffung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse von einer erheblichen Entfernung der Bodenbelastungen auszugehen. Auf jeden Fall werden in den nachfolgenden detaillierten Planungen (insbesondere Bebauungspläne) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung, Sanierungsziele festgelegt, die alle Wirkpfade des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) berücksichtigen und im Rahmen der Ausführung erreicht werden müssen.

Nach Durchführung der Flächenkonversion in Verbindung mit einer nutzungsbezogenen Sanierung sind dann auch bei der sensibleren Nutzung der Flächen keine Gefährdungen von Schutzgütern gem. BBodSchG / BBodSchV (Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) mehr gegeben. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasserqualität deutlich verbessert, da ggfs. noch vorhandene sanierungsrelevante Grundwasserkontaminationen abschließend saniert und Neueinträge aufgrund der vorgesehenen Nutzung bzw. durch das Verringern von bestehenden Bodenbelastungen wirksam und dauerhaft unterbunden werden.

Durch eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushub- und Rückbaumaßnahmen, in Verbindung mit der ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Deklaration der anfallenden Boden-/Rückbaumassen gemäß den einschlägigen Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), kann sichergestellt werden, dass das anfallende Material ordnungsgemäß entsorgt wird. In diesem Zusammenhang sollen die anfallenden Aushub- / Rückbaumassen in Abhängigkeit des Belastungsgrades „off-site“ einer geregelten Entsorgung zugeführt werden. Gering belastetes Aushub-/Recycling-Material soll in Teilbereichen vor Ort sowie ggfs. in technischen Bauwerken wiederverwertet werden.

Die Konkretisierung der Entsorgungs-/Verwertungsmaßnahmen in den verbindlicheren Planungsstufen muss aus fachlichen Gründen über ein mit den zuständigen Fachbehörden noch abzustimmendes Entsorgungs-/Verwertungskonzept zum Bodenmanagement erfolgen. Integraler Bestandteil dieses Konzeptes ist gemäß Zielsetzung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) die Verwertung von gering belastetem Bodenaushub vor Ort. Neben den monetären Gesichtspunkten ist hier die Entlastung der Nachbarschaft (Transportaufkommen) und die Öko-Bilanz (kurze Transportwege) positiv zu bewerten. Es ist im Wesentlichen angedacht, gering belastetes Aushubmaterial in zukünftigen Grün- / Erschließungsflächen zu verwerten. Das Bodenmanagement, welches neben der Bebauungs- und Freiflächenplanung auch die Pläne zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt, ist hierbei auch mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abzustimmen.

Es muss in der konkreten Planung sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser nur in schadstofffreie Bodenhorizonte versickert wird. Ggfs. müssen Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der Versickerungsanlagen / Versickerungskegel erfolgen.

Nach überschlägiger Berechnung ist für den Änderungsbereich zukünftig von einem Versiegelungsgrad von ca. 40-45% auszugehen, da hier von einer intensiveren und verdichteteren Nutzung im Vergleich zu aktuellen Flächennutzung auszugehen ist.

Für das gesamte Gebiet liegt eine historisch-genetische Rekonstruktion bzw. Luftbildauswertung zu Kampfmitteln vor. Demnach besteht für das Areal Kampfmittelverdacht. Dies wird bei der weiteren Flächenentwicklung berücksichtigt und wurde/wird insbesondere mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes im Bereich „Lichtenreuth naturnah“ abgestimmt.

Durch die (Durchführung der) Planung sind insgesamt **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen festzustellen. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Änderungsbereich ist durch die absehbar intensivere Nutzung im Vergleich zur aktuellen um ca. 10-15 % absehbar. Der aktuell vorhandene geringe Versiegelungsgrad ist dabei jedoch auf die bewusste und geplante Umnutzung der Fläche mit Rückbau und Freihaltung zurückzuführen. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Durch die erforderlichen Bodensanierungen erfolgt auch eine wechselwirkende Verbesserung mit dem Schutzgut Wasser, da die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann.

2.2 Wasser

Ausgangssituation

Topografie

Das Gebiet des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ist grundsätzlich eben. An Übergängen zu den umliegenden Gebieten (bspw. Hasenbuck im Nordwesten oder zu Bahndämmen) sind wesentliche Hangkanten bzw. Höhenunterschiede vorhanden. Weiterhin ist insgesamt ein Gefälle von Westen nach Südosten erkennbar.

Boden, Versickerungsfähigkeit

Insgesamt wurden im Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ 136 unverrohrte Rammkernsondierungen (DN 100 mm) bis in max. 6 m Tiefe abgeteuft. Ab der Geländeoberkante bzw. unterhalb der zum Teil vorhandenen Versiegelung liegen flächig anthropogene Auffüllungen, die im Wesentlichen aus Sand bis kiesigem Sand mit Beimengungen von Bauschutt bestehen. Unterhalb der Auffüllung stehen Sand bzw. Verwitterungen aus Burgsandstein an. Die kf-Werte des natürlichen Bodens liegen zwischen $2{,}8*10^{-4}$ bis $3{,}6*10^{-5}$m/s. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit grundsätzlich als gut und geeignet für die Niederschlagswasserbeseitigung einzustufen.

Grundwasser

Nürnberg befindet sich in der niederschlagsarmen Region Mittelfranken. Diese ist im Vergleich zu anderen bayrischen Regionen durch verhältnismäßig geringe Niederschläge gekennzeichnet. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate für Mittelfranken beläuft sich auf rund 100 mm / Jahr.

Die nutzbaren Grundwasservorkommen in der Region Mittelfranken sind im Wesentlichen ausgenutzt, daher ist es erforderlich mit den vorhandenen Grundwassermengen nachhaltig umzugehen. Verunreinigungen des Grundwassers müssen vermieden werden. Laut Grundwasserbericht 2011 der Stadt Nürnberg tragen wasserrechtliche und umweltfachliche Überprüfungen Sorge dafür, dass die Grundwasserbenutzungen schonend und nachhaltig erfolgen. Der Schutz der Grundwasservorräte vor qualitativer Beeinträchtigung und Überbeanspruchung hat bei der Vergabe von Wasserrechten in Nürnberg höchste Priorität. 50 % der Grundwassernutzungen gehen in Nürnberg auf die Trinkwassergewinnung zurück. Die betriebliche Grundwassernutzung bildet neben der Trinkwassergewinnung den größten Anteil an den Grundwasserentnahmen. Weiterhin gibt es in Nürnberg aufgrund der im Norden des Stadtgebietes auf Gemüseanbau spezialisierten Landwirtschaft einen besonders hohen Wasserbedarf zur Bewässerung.

Die Grundwasserneubildung ist ein wichtiges Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Ressource Grundwasser. Als wichtige Wasserhaushaltsgröße ist sie gleichbedeutend mit dem Niederschlagsanteil, der als Sickerwasser die Grundwasservorräte auffüllt. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, da in Bayern 92 % des gewonnenen Trinkwassers aus dem Grundwasser stammen. Die Grundwassernutzungen müssen sich an der Grundwasserneubildungsrate orientieren. Es gilt der Grundsatz, dass dem Grundwasser nur die Menge entnommen werden darf, die im gleichen Zeitraum neu gebildet werden kann. Laut des Grundwasserberichtes von 2011 ist die Grundwasserneubildungsrate im Stadtgebiet insgesamt relativ gering. Dies ist teilweise durch die natürlichen Voraussetzungen bedingt, teilweise aber auch durch die Versieglung von Flächen und die Verdichtung von Böden. Die Grundwasserneubildung ist mit 50 mm/a bis 100 mm/a anzusetzen. Die Werte für die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegen bei > 50 - 100 mm/a bis > 200 – 250 mm/a im unbebauten Zustand. Teilweise liegt die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich über der im Durschnitt für die Stadt Nürnberg angesetzten Grundwasserneubildung. Dies ist wahrscheinlich durch das Ausgangsmaterial im Untersuchungsgebiet (Sand, Schotter) geologisch bedingt.

Angesichts der Niederschlagsarmut der Region, der möglichen zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels und der bereits erfolgten Reduktion der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung sind erhöhte Anstrengungen zur Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Grundwasservorräte unabdingbar.

Der oberste Grundwasserleiter ist in den quartären Ablagerungen des Urpegnitztales ausgebildet. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist Nord bis Nordwest, durch Rinnenstrukturen können die Grundwasserstände lokal stark variieren. Der Grundwasserflurabstand beträgt nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet mindestens 3 m. Lediglich kleinere Flächen im südöstlichen Bereich sind davon ausgenommen.

Die Anlage 1 zum Umweltbericht umfasst einen Lageplan, in welchem die vorhandenen Grundwassermessstellen innerhalb des Änderungsbereichs dargestellt wurden. Zu diesen Messstellen liegen gegenwärtig nur geringe Informationen vor und insbesondere ist eine eventuelle Eignung dieser als Überwachungsstelle derzeit nur zum Teil beurteilbar. Zu ei-

nigen Messstellen liegen jedoch genauere Informationen vor, da diese im Rahmen gutachterlicher Betrachtungen genauer untersucht wurden. Hierzu wurde ein weiterer Anlagenplan (Anlage 2) mit einer Tabelle und detaillierteren Informationen erstellt.

Für Grundwassermessstellen besteht grundsätzlich die Anforderung des Erhalts. Sollte ein Erhalt aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, ist für einen Ersatz der Grundwassermessstellen zu sorgen. Dies hat in Abstimmung mit dem Umweltamt und auf den nachfolgenden, verbindlicheren Planungsebenen zu erfolgen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Eine Ableitung des Regenwassers in den östlich benachbarten Flachweiher bzw. Neuselsbrunngraben ist aus diversen Gründen (Topografie, Einleitmengen, saisonaler Entleerung) nicht möglich.

Vorhandene Entwässerungsanlagen

Am Rande des Einzugsgebietes befindet sich in der Ingolstädter Straße ein Mischwasserkanal, welcher jedoch nach Aussage der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) bereits stark ausgelastet ist. Im Bestand sind verschiedene Einleitungsstellen in diesen Kanal vorhanden. Aufgrund der überlasteten öffentlichen Kanalisation in der Ingolstädter und Münchener Straße wird das Trennsystem gegenüber dem Mischsystem favorisiert.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Umnutzung werden Flächen, welche in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt wurden, einer Wiedernutzung zugeführt. Dabei werden Flächen bebaut, ver- und entsiegelt. Diese Maßnahmen beeinflussen dabei insbesondere die Komponenten Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Wasserhaushalts.

Die örtlichen Rahmenbedingungen für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind günstig. Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstand und auch die Altlastensituation stehen, bei entsprechender Berücksichtigung, einer Versickerung nicht entgegen. Grundsätzlich ist dabei jedoch zu beachten, dass beim Vorliegen von Schadstoffbelastungen in den Auffüllungshorizonten eine Versickerung nicht möglich ist. An diesen Stellen sollte der Boden ausgetauscht werden. Ist dies nicht möglich, sollten gedichtete Systeme zur Anwendung kommen, um das Wasser an andere Stellen im Gebiet zu leiten und dort schadlos versickern zu lassen.

Alternative Formen der Entwässerung (Anschluss ans Mischsystem, Trennsystem, zentrale Versickerung) wurden geprüft, aber aufgrund technischer Schwierigkeiten (hydraulische Überlastung, fehlende Vorfluter, Tiefenlage der Becken) nicht weiterverfolgt. Unter Würdigung des Versickerungsgebotes (§ 55 WHG) soll in der Planung eine dezentrale Versickerung vorgesehen werden. Es würden somit Regenwasserabflüsse vor Ort versickert werden. Grundsätzlich wird dabei eine getrennte Bewirtschaftung von Niederschlagswasserabflüssen von öffentlichen und privaten Flächen favorisiert. Regenwasserabflüsse von den versiegelten Flächen der Grundstücke verbleiben somit vollständig auf den selbigen. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht vorgesehen – auch nicht für stärkere Niederschläge. Für die Ausführung der Versickerungsanlagen sind verschiedene Optionen

möglich (bspw. Mulden-Rigolen-Versickerung, Versickerungsmulden / -flächen, Baumrigolen).

Durch die favorisierte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung der versiegelten Flächen werden die Niederschlagsabflüsse direkt vor Ort dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Damit kann neben Rückhaltung und Behandlung auch eine weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erreicht werden.

Insgesamt sind als positive Auswirkungen (durch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung) Folgende zu nennen:

- Reduktion des Oberflächenabflusses des Gebietes durch dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Grundwasserneubildung nähert sich durch Versickerung dem natürlichen Wasserhaushalt an (derzeit kann die natürliche Grundwasserneubildung nicht erreicht werden)
- Zunahme der Verdunstung im Änderungsbereich (gegenüber Ausgangszustand)
- Entlastung der öffentlichen Mischwasserkanalisation

Detaillierte Informationen zur genauen Entwässerung einzelner Bauflächen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargelegt werden und erfolgt daher konkreter auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier kann nach weiterer Konkretisierung der Planung die spätere Umsetzung über entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4635 oder vertragliche Regelungen erreicht werden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser (insbesondere auf das Grundwasser) sind insgesamt nicht erkennbar; die Auswirkungen der (Durchführung der) Planung können somit als **nicht erheblich** eingestuft werden.

Durch die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind deutliche positive Auswirkungen und Verbesserungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine Verbesserung erreicht. Dadurch erfolgt eine wechselwirkende Verbesserung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, da die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann.

2.3 Pflanzen, Tiere

2.3.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Im Änderungsbereich bestehen nebeneinander großflächige vegetationsfreie Flächen (Gebäude, versiegelte Frei- und Verkehrsflächen) und eine große Vielfalt an Vegetationsbeständen, die sich im Wesentlichen auf brachgefallenen ehemaligen Nutzflächen entwickelt haben.

Die Vegetationsentwicklung auf dem ehemaligen Südbahnhof ist geprägt durch die sehr nährstoffarmen Bodenverhältnisse, die Nutzungsgeschichte und die vorhandenen Samenquellen. Entsprechend dem vorhandenen, sandigen Untergrund herrschen fast im gesamten Gebiet trockene und nährstoffarme Wuchsverhältnisse. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen den Standort. Es bestehen enge Wechselwirkungen zwischen Boden und Flora. Nitrophile Vegetation ist kaum vorhanden. Die Geschichte des Gebietes prägte über Jahrzehnte ein stetiger Wechsel von gewerblicher Nutzung, (Boden)Störungen und Brachestadien auf eng verzahnten Flächen, von welchem seltene Initialstadien und Pioniervegetation profitierten. Diese seltenen Vegetationsbestände kommen auch in Teilbereichen mit Bodenbelastung vor.

Die Vegetationsstrukturen im Änderungsbereich unterliegen somit einer hohen natürlichen Dynamik. Auf geeigneten Rohbodenflächen entstehen innerhalb weniger Jahre artenreiche initiale Vegetationsstrukturen, die sich meist in Richtung wertvoller Sandmagerrasen oder Ruderalfluren entwickeln. Auch diese Magerrasen und Ruderalfluren sind der natürlichen Sukzession unterworfen und verändern sich durch aufkommende Gehölze relativ schnell. In den vergangenen Jahren hat die Verbuschung stark zugenommen; in Teilen ist bereits von einer Waldentwicklung zu sprechen. Durch den Gleis- und Gebäuderückbau wurden in den letzten Jahren großflächig offene Sandflächen geschaffen, auf denen die Besiedelung durch Tier und Pflanze erneut begonnen hat.

Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke im Besitz des Eigentümers (aurelis Real Estate GmbH & Co. KG) mit Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, Erhebung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie einer floristischen Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten.

Demzufolge bestehen heute im Änderungsbereich folgende Biotop- und Nutzungstypen (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 3):

Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (angepasst)	**Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung**	**Gesetzlich geschützte Biotope**	**Flächengröße**
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	**WO – Feldgehölze, naturnah**	**---**	**1,82 ha**
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	**WH – Hecken, naturnah**	**---**	**1,92 ha**
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	---	---	0,01 ha
3.6 Naturferne Laubholzforste	---	---	0,94 ha
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	---	---	3,28 ha
5.3 Kleingärten	---	---	1,32 ha
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	---	---	0,18 ha
7.5 Durchlässige Beläge	---	---	1,26 ha
7.6a Versiegelte Verkehrsflächen	---	---	6,68 ha
7.6b Versiegelte Flächen (Gebäude)	---	---	3,63 ha
9.3a Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,99 ha**
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,49 ha**
9.3c Initiale Silbergrasflur	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**1,17 ha**
9.4 Halbruderale Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**3,23 ha**
9.5 Altgrasbestände	**GB – magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen**	**---**	**1,14 ha**
10.1 Lückige, thermophile Ruderalflur – initial	**ST – Initialvegetation, trocken**	**---**	**2,73 ha**
10.2a Thermophile Ruderalflur – Übergang zu Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**1,44 ha**
10.2b Thermophile ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern	---	---	2,18 ha
10.2c Thermophile Raine	---	---	0,43 ha
Summe			34,86 ha

Fett: Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung; farbig hinterlegt: Flächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen

Sehr junge, initiale Ruderalfluren und Magerrasen, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, sind im Zentrum und Norden des Änderungsbereichs, auf kürzlich zurückgebauten Gewerbeflächen sowie auf den rückgebauten Gleissträngen vorhanden. Bereits seit längerem bestehende, etablierte Mager- und Halbtrockenrasen und ausdauernde Ruderalfluren finden sich im Bereich des geplanten Moduls I. Sie haben eine sehr hohe ökologische Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, welche meist durch Sukzession entstanden sind, liegen überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches. Die meist von gebietsfremden Arten gebildeten Gehölzbereiche haben eine mittlere Bedeutung. Heimische, standortgerechte Hecken und Feldgehölze mit einer höheren Bedeutung finden sich am Westrand des Änderungsbereichs. Die vollversiegelten Flächen haben keine Bedeutung für das Schutzgut.

Die floristische Aufnahme erbrachte Nachweise von über 30 Rote-Liste-Pflanzenarten. Darunter finden sich Arten wie z.B. das Gewöhnliche Silbergras (*Corynephorus canescens),* die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe subsp. Stoebe*) und das Berg-Sandglöckchen *(Jasione montana).*

Gemäß der Vegetationserfassung von 2015 sind aktuell auf rund 2,95 ha nach § 30 BNatSchG (Trockenrasen) bzw. nach Art. 23 BayNatSchG (Magerrasen) geschützte Vegetationstypen vorhanden (vgl. auch Anlage 4), davon 2,65 ha innerhalb des Änderungsbereichs.

Die Abgrenzung von Flächen, die den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung entsprechen, wurde durch die Erfassungen 2015 gegenüber der amtlichen Biotopkartierung von 2006 aktualisiert. Die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der obenstehenden Tabelle markiert und in Anlage 3 dargestellt. Sie nehmen insbesondere im geplanten Modul I (Wohnbauflächen) große Flächenanteile ein.

Teile der Gehölzbestände sind als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG einzustufen. Die Abgrenzung dieser Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Oktober 2013. Sie berücksichtigt diejenigen Gehölzbereiche, welche Waldeigenschaften aufweisen (Ausdehnung und Boden der überschirmten Fläche, Baumarten sowie Alter und Höhe der Bäume). Überwiegend handelt es sich bei den Waldflächen um junge Sukzessionswälder, welche Pionierbaumarten enthalten und selbständig aufgewachsen sind. Im Süden sind auch strukturreiche Waldbereiche mit älteren Bäumen vorhanden.

Auswirkungen / Prognose

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden bestehende ökologisch sehr wertvolle Vegetationsstrukturen sowie Waldflächen großflächig überbaut. Bereits im Vorfeld ist bedingt durch Bodensanierung, Altlastenbeseitigung, Rückbau etc. mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen werden unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden frühzeitig und sorgfältig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (BP Nr. 4635) mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abgestimmt.

Die Planung sieht verschiedene private und öffentliche Grünflächen im Änderungsbereich vor. Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um bestehende Kleingärten, welche im Zuge der Änderung des FNP nur hinsichtlich ihrer Abgrenzung aktualisiert werden. Hier erfolgt keine wesentliche Änderung. Im Bereich des Moduls I wird der westliche Teil des

zukünftigen Stadtteilparks im Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine neu herzustellende Grünfläche, in welcher kein Erhalt vorhandener Strukturen möglich ist. Die zweite öffentliche Grünfläche im Änderungsbereich ist der sog. Bereich „Lichtenreuth naturnah“ im Süden, in welchem z.T. der Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen sowie z.T. die Neuanlegung naturnaher Flächen, insb. auch von Magerrasenbereichen, vorgesehen ist.

Insgesamt spielen neben dem Bedarf der zukünftigen Nutzer an Erholungsflächen und nutzbaren Freiflächen auch Themen wie die Sanierung bestehender Bodenbelastungen, die Höhenentwicklung des Gesamtgebiets und die angestrebte Regenwasserversickerung eine Rolle.

Die Erarbeitung der Planung (Städtebaulicher Wettbewerb) erfolgte u. a. auf Grundlage der ökologischen Bedeutung des ehemaligen Südbahnhofs und soweit möglich unter Berücksichtigung wertvoller Vegetations- und Vernetzungsstrukturen. Insbesondere im Modul I konnten die wertvollen Vegetationsbestände jedoch nicht berücksichtigt werden und müssen daher entsprechend ausgeglichen werden.

Im Süden, im Anschluss an den vegetationskundlich wertvollen Rangierbahnhof, sieht die Planung daher eine große, naturnah zu gestaltende Grünfläche („Lichtenreuth naturnah“) vor. Dort bestehen Möglichkeiten, durch den Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung, die Beseitigung standortfremder Vegetationsbestände in Verbindung mit dem Erhalt und der Ausdehnung standortgerechter Vegetationstypen eine ausgleichswirksame, ökologische Aufwertung vorzunehmen. Im Zuge eines Natur- und Artenschutzkonzepts für „Lichtenreuth naturnah“ zum Bebauungsplan Nr. 4635 werden Ziele und Maßnahmen detailliert dargestellt. Entsprechend der Erfahrungen im Nürnberger Stadtgebiet spielen dabei auch die Übertragung bzw. Umsiedelung von Pflanzenarten (Bergung und Wiedereinbau von unbelastetem Erdreich mitsamt der Vegetationsschicht) und ein an die spezifischen Zielsetzungen angepasstes Pflegekonzept eine große Rolle.

Ein weiterer Aspekt der Planung ist die modulweise Umsetzung innerhalb des Änderungsbereiches. Die Bebauung des Gesamtareals wird in Teilabschnitten erfolgen. Die Planung sieht vor, im Westen (Modul I+) mit der Bebauung zu beginnen, so dass zu einem frühen Zeitpunkt in sehr wertvolle Bereiche eingegriffen wird. Bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung in Modul I+ wird die Durchführung von Naturschutz- und Artenschutzmaßnahmen im Bereich „Lichtenreuth naturnah“ erforderlich.

Insgesamt sind mit der (Durchführung der) Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Pflanzen festzustellen. Entsprechende Maßnahmen zu Schutz, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind daher im Bebauungsplan Nr. 4635 verbindlich zu definieren und zu regeln.

2.3.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Der Änderungsbereich weist durch den sandigen Untergrund sehr trockene und nährstoffarme Lebensraumbedingungen auf. Dieser Extremstandort wird v. a. von Spezialisten besiedelt, die in anderen Bereichen des Stadtgebietes kaum vergleichbare Flächen, v. a. nicht von dieser Größe, vorfinden. Zudem bestehen zum Dutzendteichareal im Osten sowie zum Rangierbahnhof Nürnberg und darüber hinaus entlang der Bahngleise wichtige Vernetzungsstrukturen im Biotopverbund.

Aus den letzten 10-15 Jahren liegen zahlreiche Untersuchungen zur Tierwelt vor. Entsprechend der Vegetationsausstattung bot das Gelände damals Lebensraum vor allem für Offenlandarten der Tiergruppen Vögel, Insekten und Reptilien. Die Vegetationsentwicklung der letzten 15 Jahre mit fortschreitender Gehölzsukzession verschob das Habitatangebot zu Gunsten von Tiergruppen der halboffenen Landschaft und Gebüsche. Erst in jüngster Zeit wurden durch den Rückbau der Gleise und von Gewerbeflächen Rohboden-/Sandflächen geschaffen, welche der Reptilien- und Insektenfauna sowie Vogelarten trockenwarmer Lebensräume in Teilbereichen wieder neuen Lebensraum bieten. Stärkere Beeinträchtigungen ergeben sich durch streunende Katzen und Hunde, vor allem für die Zauneidechse und die bodenbrütenden Vogelarten, wie z.B. Flussregenpfeifer und evtl. die Heidelerche.

Im Jahr 2015 wurden umfangreiche faunistische Erfassungen durchgeführt, um auch hier den aktuellen Sachstand zu erheben. Die Erhebungen umfassten v. a. die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 5).

Für das Gesamtgebiet Brunecker „Brunecker Straße“ (Bebauungsplan Nr. 4600) wurden folgende Aussagen getroffen:

Bei den **Fledermäusen** wurden 7 Arten nachgewiesen. Das Gelände des Südbahnhofs weist bei den Fledermäusen das typische Artenspektrum „naturnaher“ Gebiete in Nürnberg auf. Häufigste Art ist die Zwergfledermaus. Der Schwerpunkt der Fledermaus-Aktivitäten liegt entlang der Gehölzbestände an der Münchner Straße und an einem älteren Wäldchen im Südosten des Geländes; dort gelangen auch Nachweise der Wasserfledermaus und des Braunen Langohrs. Dieser Bereich steht in räumlichem Zusammenhang mit dem nachgewiesenermaßen bedeutendsten Nürnberger Fledermaushabitat, dem Dutzendteichgelände. Ansonsten dient das Südbahnhofgelände den Arten v. a. als Jagd- und Nahrungsrevier.

Bei den **Vögeln** weist das Untersuchungsgebiet mit 46 Arten eine für seine Größe durchschnittliche Artenzahl auf. Von besonderer Bedeutung sind die Bruthinweise bzw. -nachweise von Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Grünspecht und Wendehals. Weiterhin wird das Areal von Grauspecht, Neuntöter und Pirol wenigstens zeitweise genutzt.

Einige wertgebende Arten, die im Rahmen früherer Erfassungen nachgewiesen wurden (Heidelerche, Wiedehopf, Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Goldammer), konnten 2015 nicht mehr oder zumindest nicht mehr als Brutvogel bestätigt werden.

Die **Zauneidechse** wurde als einzige Reptilienart festgestellt. Potenzielle Vorkommen von Schlingnatter oder Mauereidechse konnten nicht belegt werden. Die Zauneidechse ist in einer sehr großen Population vertreten. Anhand der Anzahl der Funde wurde die Populationsgröße im Untersuchungsgebiet auf ca. 750 Tiere geschätzt. Der ehemalige Südbahnhof bildet zusammen mit dem Rangierbahnhof den größten Zauneidechsenlebensraum im Stadtgebiet und vermutlich einen der größten in Nordbayern. Besiedelt werden Flächen mit Magerrasenstadien, Gehölzsukzession, Gehölzränder und Ruderalflächen im Westen, im Zentrum und v. a. im Süden des Untersuchungsgebietes. Die ehemaligen Gleiskörper bieten der Art äußerst günstige Habitatbedingungen.

Bei den **Heuschrecken** konnten 20 Arten nachgewiesen werden, darunter 10 Arten der Roten Liste. Die offenen Pionierflächen sowie deren Übergangsstadien hin zu wärmeliebenden Ruderfluren und Gebüschsukzession bieten großflächige Habitatstrukturen für anspruchsvolle und bestandsbedrohte Heuschreckenarten. Den individuenreichen Vorkommen der in Bayern stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke, die auf allen fünf Untersuchungsflächen nachgewiesen werden konnte, und der beiden bayernweit vom Aussterben bedrohten Arten Weinhähnchen und Blauflügelige Sandschrecke kommt eine besondere Bedeutung zu.

Bei den **Tag- und Nachtfaltern** sowie den **Libellen** wurden keine besonders wertvollen Arten erfasst.

Insgesamt bestätigten die 2015 durchgeführten faunistischen Erfassungen die bereits bekannte **hohe bis sehr hohe Bedeutung** des Änderungsbereiches für die Tierwelt.

Auswirkungen / Prognose

Die Habitatausstattung wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Auf den bisher großflächig vorhandenen Brachflächen werden im Änderungsbereich im Wesentlichen Wohn- und Grünflächen geschaffen; Kernlebensräume der Tierwelt konnten im Rahmen des Wettbewerbs zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. In Hinblick auf die streng geschützten Tierarten wurden die Auswirkungen der Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; WGF Landschaft, 2018: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4600 und zum Bebauungsplan Nr. 4635) umfassend ermittelt.

Durch geeignete Maßnahmen sollen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bezüglich folgender Arten vermieden werden:

- Fledermäuse: Abendsegler, Braunes Langohr, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus
- Reptilien: Zauneidechse, Schlingnatter
- Insekten: Nachtkerzenschwärmer
- Vögel: Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Wendehals

Im Untersuchungsgebiet wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „streng geschützt“ sind,

erfasst. Im Untersuchungsgebiet wurden die Heuschreckenarten „Blauflügelige Sandschrecke“ und „Bauflügelige Ödlandschrecke“ nachgewiesen. Diese Arten sind stadtbedeutend bzw. das Untersuchungsgebiet hat eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Arten im Stadtgebiet. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie Maßnahmen zur Vermeidung ergeben sich aus der Planung keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf die Bestände der besonders geschützten Arten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, um die nachteiligen Auswirkungen für streng geschützte Tierarten soweit als möglich zu begrenzen, zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Im Süden des Änderungsbereichs wird daher in „Lichtenreuth naturnah“ ein Teilbereich des Areals, welcher in direkter Verbindung zum Rangierbahnhof steht, als ökologische Ausgleichsfläche und als Rückzugsraum für Flora und Fauna gestaltet werden; in diesem Bereich werden bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung des Moduls I+ CEF-Maßnahmen zugunsten von Vogelarten (Nachtkerzenschwärmer, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Wendehals) und Fledermäusen durchgeführt werden. Zugunsten der Zauneidechse werden dort als Vermeidungsmaßnahme geeignete Lebensräume neu angelegt und Habitatstrukturen geschaffen. In der weiteren Planung wird darauf zu achten sein, weitere Störungsquellen, z.B. durch Hunde oder Katzen, in diesem Bereich möglichst zu vermeiden. Ebenso soll die Führung der Straßenbahn in diesem Bereich vermieden und hierzu eine Trassenführung außerhalb der Grünfläche und entlang der Münchener Straße gewählt werden. Dennoch können innerhalb von „Lichtenreuth naturnah“ die Lebensraumverluste in Modul I+ nur teilweise ausgeglichen werden.

Zu Gunsten der Zauneidechse ist als FCS-Maßnahme die Herstellung von großflächigen Ersatzhabitaten (insgesamt rund 20 ha Flächengröße, davon ca. 10 ha bezogen auf den Änderungsbereich der FNP-Änderung Nr. 8a) außerhalb des Änderungsbereiches erforderlich. Diese werden in einem zusammenhängenden Waldgebiet in der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert werden, die aktuell durch das Graf von Faber-Castell’sche Forstamt bewirtschaftet werden. Diese Flächen sind bereits frühzeitig für die Habitatansprüche der Zauneidechse zu optimieren, um als Aussetzfläche für Zauneidechsen dienen zu können, die vor Baubeginn auf den Eingriffsflächen abgefangen werden.

Insgesamt sind mit der (Durchführung der) Planung **erheblich nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Tiere festzustellen. Kernlebensräume der Tierwelt können zum überwiegenden Teil nicht berücksichtigt werden und gehen durch die geplante Bebauung weitgehend verloren. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dargestellt. Ein Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs kann auf der Fläche „Lichtenreuth naturnah“ stattfinden (CEF-Maßnahmen). Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) auf einer insgesamt rund 20 ha großen Fläche außerhalb des Änderungsbereichs realisiert.

2.4 Landschaft

Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. In weiten Teilen handelt es sich um großflächige gewerbliche Nutzungen (bspw. Druckerei, Schrotthandel) ohne jegliche gestalterische Qualität. Diese Flächen besitzen keine Bedeutung für das Schutzgut.

Blickbeziehungen ergeben sich auf die Fläche von Norden und Westen her. Der Süden wird durch den Rangierbahnhof abgeschirmt. Innerhalb des Gebietes sind keine relevanten Blickbeziehungen zu Landmarken der Stadt Nürnberg vorhanden.

Die frühere Bahnnutzung ist nach dem Rückbau der Gleisanlagen nicht mehr unmittelbar ablesbar. Prägend für das Gebiet sind die vielfältigen Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Dabei reicht das Spektrum von frisch entsiegelten Rohbodenflächen über wiesenähnliche Offenlandstandorte, Gebüsche bis hin zu jungen Waldflächen. Da diese Flächen weitgehend für die Öffentlichkeit unzugänglich und von außen kaum wahrnehmbar sind, ist ihre Bedeutung für das Schutzgut gering.

Auswirkungen / Prognose

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Die derzeitige, ungeordnete Mischung aus Gewerbe- und Brachflächen wird von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abgelöst, die im Änderungsbereich im Wesentlichen aus Wohn- und Grünflächen gebildet wird. Aufgrund der intensiven Vorplanung und des durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ist sichergestellt, dass sich die Nutzungen sinnvoll in die Umgebung des Nürnberger Südostens einfügen.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden öffentlich wirksame Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Ausprägungen geschaffen bzw. teilweise erhalten. Prägend für das Entwurfskonzept des Gesamtgebietes Brunecker Straße ist dabei eine stadträumliche wirksame Grünverbindung vom Hasenbuck zum Dutzendteich-Gelände. Der westliche Teil dieser Grünverbindung ist Teil des hiesigen Änderungsbereichs.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs („Lichtenreuth naturnah“) sollen die vorhandenen Grünstrukturen teilweise erhalten und in große, zusammenhängende, ökologische Ausgleichsflächen einbezogen werden. In den geplanten Grünflächen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist hingegen von einem weitgehenden Verlust der bestehenden Grünstrukturen auszugehen. Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung wird detailliert zu planen sein, welche Strukturen (z.B. markante Einzelbäume) ggf. zum Erhalt festgesetzt werden können und welche im Zuge der Planung neu geschaffen werden. Große Chancen zur Neuschaffung von stadträumlich wirksamen Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete bestehen v.a. in den geplanten Wohnbauflächen und in den Straßenräumen. So ist das Wettbewerbsergebnis u.a. durch großzügige und sehr stark geprägte öffentliche Straßenräume gekennzeichnet.

Insgesamt sind mit der (Durchführung der) Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen **keine** erheblichen **nachteiligen Auswirkungen** für das Schutzgut Landschaft festzustellen.

Durch die städtebauliche Ordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen (insbesondere dem westlichen Teil des Stadtteilparks und in den Wohnbauflächen und Straßenräumen) sowie der teilweisen Erhaltung von prägenden Freiflächen und Gehölzbeständen im Süden ist eine wesentliche Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes verbunden.

2.5 Mensch, menschliche Gesundheit

2.5.1 Erholung

Ausgangssituation

Auf Grund der langjährigen Nutzung als Bahn- und Gewerbestandort in der Vergangenheit weist der Änderungsbereich keinerlei Erholungsfunktion auf. In den letzten 10 Jahren erfolgten verschiedene Rückbauten von Gebäuden und Gleisanlagen. Hierdurch liegen heute viele Flächen brach, auf welchen sich eine natürliche Vegetation entwickelt hat.

Für die Bewertung der aktuellen Erholungsfunktion ist insbesondere ausschlaggebend, ob gegenwärtig Flächen mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie Erholungseinrichtungen und -infrastruktur vorhanden sind. Darüber hinaus sind die Zugänglichkeit des Areals sowie die Beziehung zu umliegenden Gebieten wichtig.

Im Änderungsbereich befinden sich aktuell keine Flächen, welche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen. So gibt es keine öffentlich zugänglichen Flächen, welche eine bewusste Erholungsfunktion besitzen. Ebenso sind Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, wie bspw. Sitzbänke, Cafés, Spielflächen für Kinder und Jugendliche im gesamten Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Zugänglichkeit des Änderungsbereichs, welche insbesondere die Nutz-, Begehbar- und Erreichbarkeit umfasst, ist aus Sicht der Erholungsfunktion für den Menschen als gering zu bewerten. Eine Begehbarkeit des Änderungsbereichs, welcher nahezu vollständig im privaten Besitz ist, ist nur in Teilbereichen möglich. Darüber hinaus ist er nur über wenige, unattraktive Zugänge, welche überwiegend nicht für eine Fuß- und Radwegeanbindung ausgelegt sind, erreichbar und somit auch nicht gut an die umliegenden Gebiete angebunden. Vollständig durch das Untersuchungsgebiet verlaufende und weiterführende Rad- und Fußwegeverbindungen sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt der Änderungsbereich derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch – Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht eine komplette Umnutzung des Änderungsbereichs mit einem vorwiegenden Anteil an Wohnnutzung vor. Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen und ergänzende soziale und gebietsversorgende Nutzungen vorgesehen.

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen entstehen, da gegenwärtig keine Erholungsfunktion im Gebiet gegeben ist.

Durch die Grün- und Spielflächen (insbesondere der Anlage eines Stadtteilparks) sowie die Pflanzung von Gehölzen und durch sonstige grünordnerische Maßnahmen, welche in der Planung auf B-Planebene vorgesehen sind, ist von einer wesentlichen Aufwertung der Erholungsfunktion auszugehen. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt der westliche Teil des neu vorgesehenen Stadtteilparks, durch welchen eine verbindende Grünachse mit Erholungsfunktion zwischen dem Naherholungsbereich Dutzendteich sowie dem Hasenbuck geschaffen werden soll.

In der Planung sind verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere durch die neue Grünachse) vorgesehen, welche die Durchgängigkeit des Gebietes zukünftig gewährleistet. Hierdurch soll ein Lückenschluss im übergeordneten Wegenetz erreicht werden (Verbindung von Langwasser in Richtung Innenstadt, Anschluss der Bauernfeindsiedlung).

Insgesamt sind **keine** erheblich **nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch / Erholung zu erwarten. Durch die (Durchführung der) Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen wird hingegen eine deutliche Verbesserung und Aufwertung der Erholungsfunktion erreicht.

2.5.2 Lärmbelastung

Auf den Änderungsbereich wirken verschiedene Lärmquellen von allen Seiten ein. Nachfolgend werden diese differenziert nach Straßen- und Schienenverkehrslärm betrachtet. Neben dem Verkehrslärm wirkt auch Gewerbelärm auf den Änderungsbereich ein. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass kein diesbzgl. Lärm auf das Gebiet einwirkt. Für den Bereich Freizeitlärm ist festzuhalten, dass verschiedene seltene Großereignisse (bspw. Volksfeste, „Norisringrennen“ der Deutschen Tourenwagen-Meisterschaft sowie das Musikfestival „Rock im Park“) im Umfeld des Untersuchungsgebietes stattfinden und hier temporär wesentliche Lärmimmissionen vorliegen. Innerhalb des Änderungsbereichs werden zukünftig im Bereich Sport- und Freizeitlärm lediglich die Freiflächenbereiche der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule) von Bedeutung sein. Hier gilt es eine Verträglichkeit mit bestehenden und zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen.

Für den Änderungsbereich liegen für das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4635 (Modul I mit überwiegender Wohnnutzung) bereits sehr detaillierte Lärmbetrachtungen vor, da hier eine zeitnahe verbindliche Bauleitplanung und somit Realisierung angestrebt wird.

Bei der Betrachtung und Bewertung des Schienenverkehrslärms wurde die für das Gesamtgebiet Brunecker Straße vorgesehene Verlängerung der Straßenbahnlinie mit einem Verlauf parallel der Brunecker Straße in südliche Richtung bis kurz nach dem neuen Park und einem weiteren Verlauf durch Modul IV und dann parallel zur Münchener Straße angenommen. Eine Querung durch den Bereich „Lichtenreuth naturnah“, welcher im Wettbewerbsergebnis angedacht war, wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht mehr angestrebt. Die Planung der Straßenbahntrasse mit genauem Trassenverlauf ist nicht Bestandteil der

FNP-Änderung und ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4635. Hierzu wird ein separates Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Die nachfolgenden Darlegungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm basieren auf den Fachgutachten (Gutachten zum Verkehrslärm: Müller-BBM, Stand: 09.08.2018; Gutachten zum Gewerbelärm: Müller-BBM, Stand: 09.08.2018), welche zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4635 erstellt wurden.

Verkehrslärm

Den bisherigen Untersuchungsergebnissen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für Modul I erstellt wurden, kann entnommen werden, dass hinsichtlich des **Straßenverkehrslärms** die Frankenstraße, die Katzwanger Straße, die Tiroler Straße sowie die Münchener Straße die maßgeblichen äußeren Lärmquellen sind. Innerhalb des Gebietes wurden die neuen Verkehrswege mit Prognosewerten belegt und immissionsschutztechnisch betrachtet.

Insgesamt konnte für den Straßenverkehrslärm festgestellt werden, dass die zu berücksichtigenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) im Großteil des Gebietes eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Änderungsbereich nicht überschritten.

Bei der Betrachtung des **Schienenverkehrslärms** wurden die neue Straßenbahnlinie im Osten (vgl. obige Anmerkung bzgl. angenommenen Trassenverlauf), die U-Bahnlinie (zwischen Modul I und Modul IIIb liegend), der DB Railport, der Rangierbahnhof und der Bereich Rangierbahnhof Nord berücksichtigt. Die Berechnungen hierzu ergaben, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden können. Lediglich für kleinere Teilbereiche an der angedachten Straßenbahntrasse im Osten sowie im Bereich der U-Bahn-Strecke sind leichte Überschreitungen festzustellen. Im Nachtzeitraum dominiert der Rangierbahnhof mit seiner Fernlärmwirkung die Situation maßgeblich und führt zu einer weitreichenden Überschreitung der Orientierungswerte im Modul I. Nur in wenigen Bereichen ist hier die Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird etwa in der Hälfte des Änderungsbereichs eingehalten. Die Überschreitungen des Orientierungswertes liegen im Änderungsbereich bei 6 bis 12 dB.

Bei der **Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms (Straße und Schiene)** zeigt sich für den Tagzeitraum, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Großteil des Änderungsbereiches eingehalten werden können. Insbesondere in Innenbereichen von Wohnbaufeldern können ruhige Bereiche erreicht werden. In zwei kleinen Randbereichen können die Werte der 16. BImSchV im Gebiet nicht eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum führt auch in der Gesamtbetrachtung der Fernlärm des Rangierbahnhofs dazu, dass sowohl die Orientierungs- als auch die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete im Großteil des Änderungsbereiches überschritten werden.

Gewerbelärm

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die vielfältig bestehenden Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs einbezogen. Dies umfasst insbesondere Einzelhandel, Gastronomie, Bahnnutzungen (mit Railport, Instandhaltung, Rangierbahnhof) und eine Tankstelle.

Von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Wohnbauflächen aus Sicht des Gewerbelärms ist die Situation der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Änderungsbereichs bzw. direkt an diesen angrenzend. So sind hier zwei Betriebe noch bis zum Ende ihrer Mietverträge (Großdruckerei: bis 2026 und Automobillogistiker: bis voraussichtlich 2023) einige Jahre am Standort ansässig. Infolgedessen sind hier temporäre Lärmemittenten vorhanden, welche in der Planung auf B-Planebene berücksichtigt werden müssen.

Für die **Wohnbauflächen nördlich des Parks** (öffentliche Grünfläche) kann für den Tagzeitraum für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festgestellt werden. Die Beurteilungspegel erreichen hier maximal die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Geringe Überschreitungen (1-2 dB) dieses Orientierungswertes könnten im nördlichen Bereich des Sondergebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche durch den nördlich angrenzenden Einzelhandel entstehen.

Auch im Nachtzeitraum ist für den Großteil des Gebietes eine schalltechnische Verträglichkeit festzustellen, da die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) weitestgehend eingehalten werden. Am südlichen Rand (nördlich an den Park angrenzend) sind geringe Überschreitungen von 1 dB zu verzeichnen. Geringe Überschreitungen des Orientierungswertes (im geplanten Sondergebiet/SO wurden Werte für ein Mischgebiet herangezogen: 45 dB(A) für den Nachtzeitraum) von 1 bis 3 dB gibt es am südlichen Rand des Sondergebietes durch den südlich angrenzenden, temporär noch vorhandenen Gewerbebetrieb. Sobald der Gewerbebetrieb nicht mehr im Gebiet vorhanden ist, können in diesem Bereich die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die **Wohnbauflächen im Bereich südlich des Parks** sowie entlang der U-Bahn weisen im Tagzeitraum nur in Teilbereichen eine Verträglichkeit auf. So sind erhöhte Geräuschbelastungen auch in diesem Bereich rund um den bestehenden Gewerbebetrieb (Großdruckerei) absehbar, von welchen mehrere Baufelder betroffen sind. Hier werden die Orientierungswerte teilweise deutlich bis zu 13 dB überschritten. Ohne diesen Gewerbebetrieb bestehen in diesem Bereich keinerlei Probleme und die Orientierungswerte werden eingehalten. Am Südwestrand von Modul I werden durch den Gewerbebetrieb, welcher im Bereich des Moduls IIIb ansässig ist (Automobillogistiker), ebenfalls deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 11 dB erreicht.

Im Nachtzeitraum können die Orientierungswerte ebenfalls für weite Teile der Wohnbauflächen eingehalten werden. Ähnlich wie im Tagzeitraum zeigen sich aber auch hier in Teilbereichen des Änderungsbereichs erhebliche Überschreitungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe. Die Überschreitungen liegen hier im östlichen Bereich direkt an den Gewerbebetrieb (Großdruckerei) angrenzend bei bis zu 10 dB (in Bezug auf den Orientierungswert von 40 dB(A)). Im Süden (bestehender Gewerbebetrieb an der U-Bahn-Strecke; Automobillogistiker) liegen die Überschreitungen bei bis zu 13 dB.

Für die Situation im Süden von Modul I lässt sich zusammenfassend darlegen, dass temporär durch die bestehenden Gewerbebetriebe wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte in einigen Bereichen vorhanden sind. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass diese Überschreitungen im Wesentlichen nicht mehr gegeben sind.

Auswirkungen / Prognose

Das Vorsehen einer Wohnnutzung im Änderungsbereich birgt mit der bestehenden umliegenden sowie internen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich Verkehrs- als auch Gewerbelärm.

Im städtebaulichen Rahmenplan wurde bereits durch eine geschlossene, mehrgeschossige Riegelbebauung planerisch reagiert, um ein mögliches Lärmminderungspotenzial der von außerhalb auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmquellen für eine dahinter angeordnete Wohnbebauung zu erreichen. Ergänzend hierzu werden für weite Teile des Wohngebietes aus Sicht des Verkehrslärms weitere akzeptorbezogene Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen und festzusetzen sein, wie insbesondere die Festsetzung von Grundrissanordnungen, eine Abschirmung durch einen durchgehenden bahnparallelen Gebäuderiegel, ggfs. mit transparenten Schallschutzelementen zwischen einzelnen Gebäuderiegeln, um die schalltechnischen Vorgaben einhalten zu können.

Beim Gewerbelärm stellen insbesondere die temporären Gewerbenutzungen eine besondere Herausforderung dar. Diese liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereichs und mit ihnen sind erhebliche Emissionen verbunden, welche auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen einwirken. Von zentraler Bedeutung sind hierbei bestimmte Baureihenfolgen sowie bedingte Festsetzungen, so dass stark beeinträchtigte Wohnbauflächen erst nach entsprechender gewerblicher Nutzungsaufgabe errichtet bzw. bezogen werden dürfen. Auch dies gilt es auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu untersuchen und verbindlich zu regeln.

Durch das Vorsehen von Wohnbauflächen im Änderungsbereich im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen sind bei Durchführung der Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** durch Lärmimmissionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret definiert und verbindlich geregelt werden müssen, derart zu reduzieren, dass die Lärmwerte für gesundes Wohnen und Arbeiten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Die Lösbarkeit der aufgezeigten erheblichen Beeinträchtigungen ist durch entsprechende Maßnahmen möglich, so dass eine ausreichende Minderung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich erreicht werden kann.

2.5.3 Störfallvorsorge

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die geplanten Nutzungsänderungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

2.6 Luft

Ausgangssituation

Für den Änderungsbereich ist grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen zu rechnen, da Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) in Nürnberg nach Angaben der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) generell kein Problem im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV darstellt. Auch an der verkehrsbezogenen Luftmessstation des BayLfU (Von-der-Tann-Straße) liegen die gemessenen Werte für PM_{10} unter dem Jahresgrenzwert. Auch die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegt unter Berücksichtigung der Daten der Messstellen ebenfalls unter dem Grenzwert.

Im Zuge flächendeckender Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurde für den Änderungsbereich in den Jahren 2004 / 2005 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) Stickstoffdioxid-Konzentrationen von 37 bis 40 µg/m³ (als Flächenmittelwerte) gemessen. Damit liegen die Messwerte z.T. über dem städtischen Durchschnitt. Aufgrund der angewandten Messmethode und der Messzeiten (nur zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV allerdings nur orientierenden Charakter. Der Messpunkt an der Münchener Straße zeigte dabei eine deutliche Beeinflussung der Luftqualität durch verkehrsbürtige NO_2- Emissionen. Die Münchener Straße als nächster Hotspot für die Luftbelastung ist vom Änderungsbereich knapp 0,5 km entfernt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Nutzungen vorhanden bzw. geplant, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind. Ebenfalls liegt der Änderungsbereich nicht im Einwirkbereich eines Störfallbetriebes. Maßgeblichster Aspekt zur Luftreinhaltung sind im Änderungsbereich zukünftig die hinzukommende MIV-Belastung durch die geplanten Nutzungen. Hierbei wird es zu einer Steigerung des Individualverkehrs im Vergleich zur Vergangenheit kommen. Durch eine gute ÖPNV-Anbindung sowie eine attraktive Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz soll dieser Individualverkehr auf ein Minimum reduziert. Im Vergleich zu den früheren gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich kann jedoch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich zukünftig im Hinblick auf die Luftreinhaltung verträglichere Nutzungen (hinsichtlich anlagenbedingter Emissionen sowie des Verkehrsaufkommens) entstehen werden, da dies nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewusst und gezielt durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen gesteuert werden kann.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung ist keine wesentliche anlagenbedingte Luftbelastung im Änderungsbereich absehbar. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Demgegenüber wird aber eine

optimierte Anbindung durch den ÖPNV sowie eine gute Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke Belastung für den Änderungsbereich durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht zu erwarten und hierfür liegen keine Hinweise vor.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Änderungsbereich, an vereinzelten Tagen zu schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und somit zu Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

Von einer erheblichen Luftbelastung im Änderungsbereich oder durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht auszugehen. Durch die (Durchführung der) Planung sind insgesamt **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Luft festzustellen.

2.7 Klima

Ausgangssituation

Klimaanpassung

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 629 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Grundcharakteristik des Nürnberger Klimas stark gewandelt. Dies umfasst eine Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperatur und eine veränderte Verteilung der Niederschlagsmengen. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die mittlere globale Lufttemperatur weiter ansteigt. Für den Zeitraum 2021-2050 wird sich die Anzahl der Sommertage (Tage mit Maximaltemperatur ≥ 25°C) und die Anzahl der heißen Tage (Tage mit Maximaltemperaturen ≥ 30°C) deutlich erhöhen. Regional wird es auch zu einer Ausdehnung sommerlicher Trockenperioden kommen. Diese klimatischen Veränderungen haben verschiedene Wirkfolgen auf die menschliche Gesundheit, die Lufthygiene, die Freiräume und Grünflächen, den Wasserhaushalt sowie auf Energie, Infrastruktur, Verkehr und Tourismus.

Die im hiesigen Naturraum häufigen Schwachwinde fördern Wetterlagen mit geringem Luftaustausch, was generell zu einer Steigerung von Belastungen (Schadstoffen und Staub) in der Stadt führt.

Klimaschutz

Im Änderungsbereich sind gegenwärtig verschiedene Gebäudealtbestände sowie Frei- und Verkehrsanlagen vorhanden. Diese stammen überwiegend aus einer Zeit, in welcher keine klimaschonenden Bauweisen oder klimamindernde Maßnahmen vorgesehen wurden. Wesentliche klimaschützende oder -schonende Beiträge (bspw. Verringerung des Energieverbrauchs) sind hier nicht gegeben.

Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße erfolgte 2014 (IB Hausladen GmbH) eine Untersuchung möglicher Energiepotentiale am Standort. Dabei wurden potentiell lokal abhängige als auch übergreifende Energieträger analysiert: Fernwärme, Erdgas, Grundwasser, Oberflächennahe Geothermie, Gewässernutzung, Solarenergie, Abwärmepotential Gewerbe, Abwärmepotential Abwasserkanal, Synergieeffekte Gewerbekühlung, Biomasse, Bioabfälle, Landschaftspflegeabfälle und Windpotential. Im Ergebnis stellte sich insbesondere eine mögliche Nutzung der Fernwärme durch Anschluss an die bestehende Fernwärmetrasse im Bereich Ingolstädter Straße / westlich Münchener Straße als technisch realisierbar und energetisch sinnvoll dar. Dabei bietet der nachgewiesene Primärenergiefaktor der Fernwärme (0,00) hohes Potential zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung für die zukünftige Bebauung.

Stadtklima

Als erste Bewertung der Ausgangssituation wurde das Stadtklimagutachten aus dem Jahr 2014 ausgewertet. Dieses stellt für den Änderungsbereich bei Betrachtung der Temperaturverteilung während einer austauscharmen Strahlungswetternacht überwiegend mittlere Temperaturfelder zwischen 18-20° dar. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist der Änderungsbereich recht geringe Kaltluftproduktionsraten auf. So liegt hier die Hälfte der Fläche bei >8 – 11 m^3 pro m^2 und Stunde und die restlichen Bereiche bei nur < 5 m^3 pro m^2 und Stunde. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Änderungsbereich überwiegend mäßig mit geringen Windgeschwindigkeiten. Es gelangen hier kleinvolumige Kalt- und Frischluftströme von Süden über die Bahngleise nach Norden sowie von Osten aus Richtung des Dutzendteiches in den Änderungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet.

Das Stadtklimagutachten von 2014 beinhaltet eine Bewertung der Baupotentialflächen in einer Planungshinweiskarte. Danach werden weite Teile des Änderungsbereiches als Flächen mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation eingestuft. Grundsätzlich fällt laut Gutachten die Baupotentialfläche „Brunecker Straße“ hinsichtlich ihres klimaökologischen Konfliktpotentials in die Kategorie „zu prüfen“. Es wird jedoch bereits ausgeführt, dass die Fläche gegenwärtig sehr schwierig zu beurteilen sei, eine weitere Verdichtung aber vermutlich wenig negative Folgen für die Fläche selbst in Hinblick auf jetzige Nutzungen mit sich bringen würde.

Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde ein Fachbeitrag (GEONET, 2017) zur klimaökologischen Begleitung erstellt. In diesem wurde eine mikroskalige Simulation der Klimaparameter durchgeführt. Eingangsdaten dabei waren u.a. die Landnutzung, die Topografie sowie die geplante Bebauung. Genauer analysiert wurden für das Gebiet somit die Lufttemperatur, Kaltluftströmungsfelder und Kaltluftvolumenströme.

Im Ergebnis zeigte sich insb. eine Beeinflussung der meteorologischen Parameter vor allem innerhalb der Fläche selbst. Dabei geht die Wirkung auf die Lufttemperatur nicht nennenswert über das Untersuchungsgebiet hinaus, während beim Kaltluftströmungsfeld deutlichere Effekte zu beobachten sind. So ist eine Abnahme der Durchlüftung vor allem nördlich der Ingolstädter Straße zu verzeichnen. Die Abnahme des Kaltluftvolumens innerhalb der Hasenbucksiedlung kann dabei kleinräumig mehr als 25 Prozentpunkte gegenüber

dem Istzustand betragen. Die nächtliche Durchlüftung der Kernstadt wird durch die vorgesehene Bebauung jedoch nicht nennenswert beeinträchtigt.

Bei der Betrachtung der Wärmebelastung am Tag, welche ein wesentlicher Indikator für die Bewertung der Aufenthaltsqualität im Freien am Tage ist, zeigt sich, dass die Bereiche mit Wohnnutzung (insbesondere Modul I) günstigere bioklimatische Bedingungen aufweisen, als bspw. gewerbliche Nutzungen. Dies ist v.a. auf höhere Baum- und Freiflächenanteile zurückzuführen. Innerhalb der Grünachse (Parkfläche) ist eine schwache bis mäßige Belastung anzutreffen.

Auswirkungen / Prognose

Die stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung und Bebauung müssen auf verschiedenen Ebenen betrachtet werden. So sind stadtweite Auswirkungen nicht absehbar, sondern lediglich geringe kleinräumige Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsgebiete. Dies betrifft hier vor allem die nächtliche Durchlüftung. Von derartigen oder wesentlich stärkeren Veränderungen wäre jedoch auch im Falle der Nutzungsbeibehaltung auszugehen, da es hier dann ebenfalls zu einer intensiven Bebauung mit massiven Baukörpern und einer hohen Versiegelung kommen würde.

Die deutlichsten Auswirkungen sind innerhalb des Änderungsbereiches gegenüber der Bestandssituation mit einer steigenden Wärmebelastung am Tage gegeben. Hierzu wurden bereits verschiedene Maßnahmen im städtebaulichen Konzept (bspw. Grün- und Freiflächenbereiche, Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen) vorgesehen, welche dazu führen, dass diese Bereiche zu den Arealen mit hoher Aufenthaltsqualität zählen. Diese Maßnahmen gilt es im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen zu sichern, um so eine bioklimatische Verbesserung für den Änderungsbereich zu erreichen. Hierdurch kann in den Wohnbauflächen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien erreicht werden, welche von zentraler Bedeutung für attraktive und nachhaltige Wohnquartiere ist.

Durch die Realisierung von Wohnnutzung ist allerdings sowohl in Bezug auf die Energieversorgung für die Gebäudenutzung (Wärme, Klimatisierung, Strom) als auch durch die zu erwartende Verkehrsbelastung von einer Erhöhung der CO_2-Belastung auszugehen.

Durch die Planung ist für das Schutzgut Klima, bei verbindlicher Regelung und Umsetzung der verschiedenen Verringerungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 4635), von **keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen** im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen auszugehen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Untersuchungsgebietes (die heutige Brunecker Straße stellt eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jhdt. dar) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der starken Überprägung beim Bau der Bahnanlagen ist die

Wahrscheinlichkeit für eventuelle Funde jedoch recht gering. Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden und die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung.

Die jetzige Nutzungsverteilung auf dem ehemaligen Südbahnhof-Areal besteht bereits seit vielen Jahren mit relativ geringen Veränderungen: während die ehemalige Bahnnutzung endgültig der Vergangenheit angehört, findet eine relativ ungeordnete gewerbliche Nutzung auf einem großen Teil des Geländes statt (Druckerei, Schrotthändler, Recyclingbetriebe, Autologistiker, Lagerplätze…).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde diese Nutzungsverteilung vermutlich auch in Zukunft über einen längeren Zeitraum im Wesentlichen beibehalten werden. Diese einzelnen Nutzungen würden tendenziell nach Möglichkeiten zu jeweiligen Erweiterungen suchen. Die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen wäre aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Gebietes (überwiegend Innenbereich nach § 34 BauGB) als sehr wahrscheinlich einzuschätzen.

Gestoppt würden bei Nichtdurchführung der Planung der Prozess des Rückbaus funktionslos gewordener Gebäude und Flächen, die begonnene Beseitigung von Altlasten bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen (wobei einzelne Sanierungsmaßnahmen auch weiterhin stattfinden würden) und insgesamt die geordnete städtebauliche Neuordnung des Geländes. Bedeutende innerstädtische Flächenpotentiale für Wohnnutzung sowie zur Anlage neuer öffentlicher Grünflächen würden ungehoben bleiben.

In Bezug auf die Umweltbelange wäre im Wesentlichen in Teilbereichen eine Beibehaltung der vorhandenen Vorbelastungen der Schutzgüter Boden und Wasser, aber auch das Fortbestehen der brachgefallenen Flächen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Diese besitzen derzeit eine sehr hohe Bedeutung durch relativ geringe Störungen oder Beeinträchtigungen. Bei einer Nichtdurchführung der angestrebten Flächenumnutzung hätte dies grundsätzlich kurzfristig positive Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, da der Status-quo mit den hochwertigen Bereichen erstmal verbleiben würde. Es wäre hier aber kurz- bis mittelfristig von einer Fortführung und wesentlichen Intensivierung gewerblicher Nutzungen auszugehen. Bei einer längerfristigen Beibehaltung des Status-quo wäre zudem ein starkes Voranschreiten der Sukzession zu erwarten, wodurch sich die besonders seltenen und wertvollen Vegetationsstrukturen verkleinern würden. Durch diese Sukzession verkleinert sich langfristig auch der Lebensraum der vorkommenden Offenlandarten.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch/Erholung sowie Landschaftsbild wären eine Nichtdurchführung der Planung und eine dann realistische umfangreiche gewerbliche Weiternutzung des Gebietes als negativ zu bewerten.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[3] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[4]		
(Eingriffsregelung)	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich.
Artenschutz / saP[5]	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht. Bei Nicht-Regelbarkeit des Artenschutzes ist B-Plan nicht rechtmäßig.
FFH/SPA – Verträglichkeitsprüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung.

Tabelle 2: Instrumente des Umweltrechts

Mit der Realisierung der im Zuge der angestrebten Nutzungsänderungen geplanten Vorhaben sind verschiedene (erheblich) nachteilige Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange zu erwarten, welche durch verschiedene Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden müssen. Diese Maßnahmen werden auf der nachfolgenden verbindlichen Ebene des Bebauungsplans geprüft und geregelt (vgl. hierzu die Ausführungen im Umweltbericht zum BP Nr. 4635).

Im vorliegenden Fall sind insbesondere der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere anzuführen, für welche umfangreiche Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Weiterhin ist das Tötungsverbot von Einzelindividuen streng und besonders geschützter Tierarten betroffen. Vergleiche hierzu detaillierter auch Kapitel 4.2 dieses Umweltberichts. Insgesamt sind hier die Maßnahmen entsprechend der Ergebnisse der saP im Bebauungsplan Nr.

[3] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a
[4] Bundesnaturschutzgesetz
[5] spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

4635 festzusetzen und/oder im Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan zu regeln und entsprechend (z.T. vorgezogen) umzusetzen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für den Änderungsbereich ist die Lärmsituation mit erheblichen Lärmeinwirkungen von innen und außen auf das Gebiet aus verschiedenen Lärmquellen (Gewerbe, Straße und Schiene). Hier wurden im Zuge der Lärmgutachten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft, welche verbindlich im Bebauungsplan Nr. 4635 geregelt werden müssen.

Des Weiteren sind verschiedene konfliktmindernde Maßnahmen vorzusehen, durch welche typische Auswirkungen von Bauflächenentwicklungen vermindert, verringert oder ausgeglichen werden können. Hierzu zählen insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschliche Gesundheit (vgl. auch Kap. 4 im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4635).

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Änderungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind allerdings sowohl gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Artikel 23 BayNatSchG geschützte Biotope, als auch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume und Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

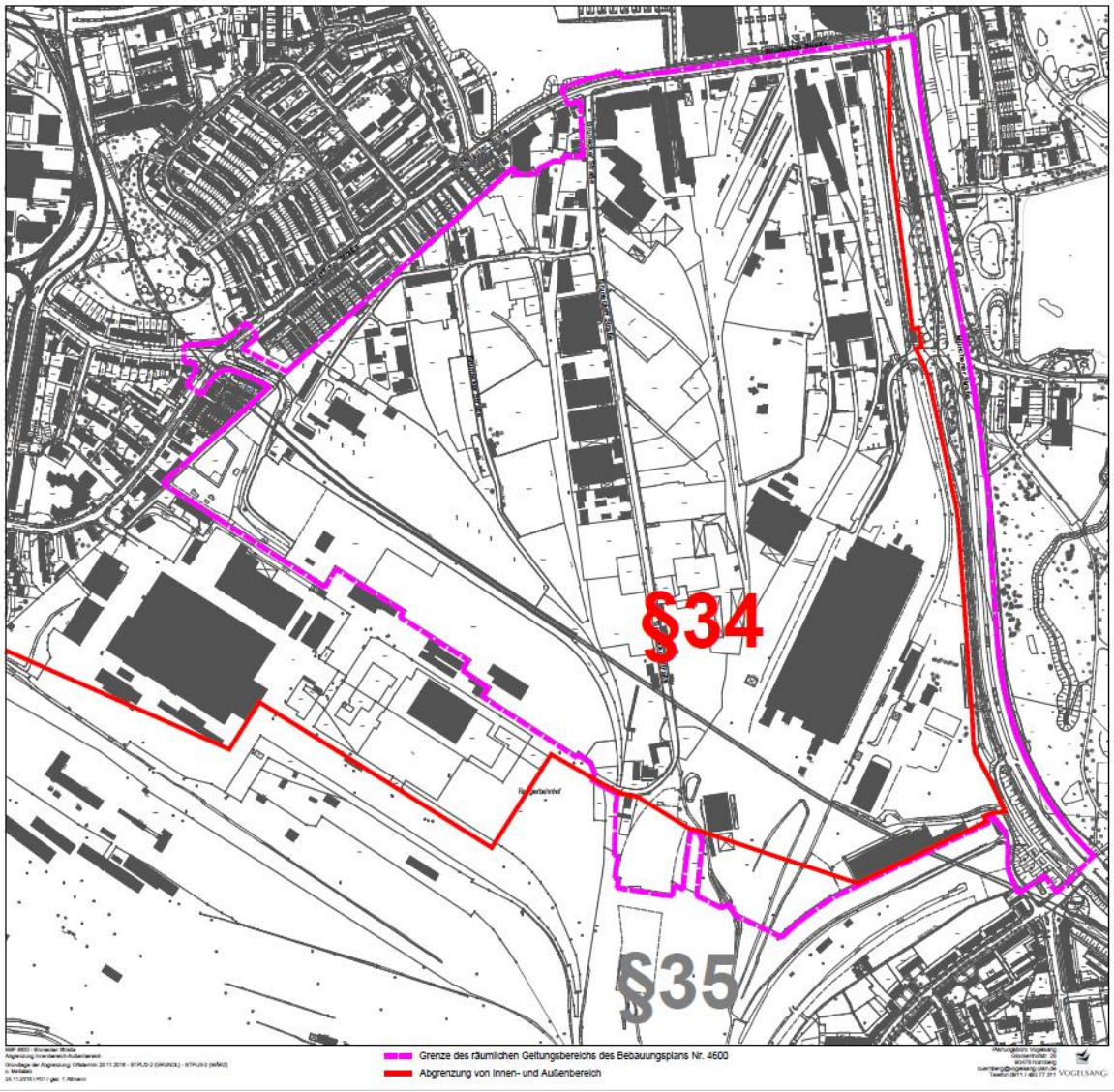
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, unter Berücksichtigung des derzeitigen Baurechts, detailliert abgearbeitet. Weiterhin befinden sich zwei Waldflächen im Änderungsbereich, für welche eventuell ein Ausgleich nach Waldrecht erforderlich werden kann. Dies wird auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 im Kontext der konkreten Planung geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Methodische Grundlage für die Bemessung des Kompensationsbedarfes bei Bauleitplanverfahren ist in Nürnberg die „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“. Für den Bebauungsplan 4600 bzw. 4635 erfolgte eine methodische Klärung für die konkrete Anwendung der Eingriffsregelung für das Gesamtgebiet Brunecker Straße. An dieser Stelle wird auf den Bebauungsplan Nr. 4635 und die hier erfolgende Umweltprüfung verwiesen, da hier die methodische Abarbeitung sowie die hieraus resultierende exakte Bilanzierung detailliert dargelegt ist (vgl. Kap. 4 im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4635).

Seitens des Stadtplanungsamts wurde hierfür eine Abgrenzung von Innen- und Außenbereich vorgenommen (s. nachfolgende Abbildung, Stand: 24.11.2016). Danach ist nahezu der gesamte Änderungsbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) einzustufen.

Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist für bereits zulässige Vorhaben bzw. Eingriffe kein Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung nicht anzuwenden sei, da mit diesem Verfahren für die geplante städtebauliche Entwicklung erst die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden. Das B-Plan-Verfahren (hier Nr. 4600 bzw. 4635) erfordert daher

eine planerische Entscheidung, bei der auch über den Eingriff nach Maßgabe des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist.



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für den Bebauungsplan Nr. 4600/4635 Anwendung auf Basis des § 1a (3) S. 5 BauGB: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“.

Als bereits erfolgte Eingriffe werden über den heutigen Bestand hinaus auch diejenigen baulichen Nutzungen gewertet, die in den Jahren nach 2004 zurückgebaut wurden. Im Jahr 2004 wurde für die Flächen zwischen der Stadt Nürnberg sowie dem Eigentümer Deutsche Bahn AG sowie der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG eine Rahmenvereinbarung über die beabsichtigte Entwicklung unterzeichnet. In der Folge fand ein schrittweiser Rückbau von Gebäuden und baulichen Nutzungen statt, der zur Vorbereitung der nun geplanten städtebaulichen Entwicklung diente. Auf den Rückbauflächen hat somit zweifellos zuvor ein Eingriff bereits stattgefunden.

Aus diesem Grunde erfolgt bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung eine Auswertung der früheren baulichen Nutzungen anhand von Luftbildern aus dem Jahr 2005. Flächen, die im Jahr 2005 bebaut oder versiegelt waren, werden in der Eingriffsbilanz nicht gewertet.

Durch die Planung von Grünflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 4635 (öffentliche Parkanlage und südliche Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“) sowie durch Maßnahmen der Grünordnung (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Regenwasserversickerung etc.) kann nach der Punktebewertung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ein Ausgleich gem. § 1a BauGB im Änderungsbereich voraussichtlich erreicht werden.

Für eine sachgerechte planerische Entscheidung ist allerdings neben der rechnerischen Punktebewertung auch die funktionale Betrachtung der entstehenden Lebensraumverluste erforderlich. Dies wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4635 im Einzelnen dargelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine zusätzliche externe Fläche für den ökologischen Ausgleich voraussichtlich nicht erforderlich.

In Bezug auf die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope gilt trotzdem: Handlungen, die zu einer Zerstörung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 (2) BNatSchG). Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 (3) BNatSchG). Für ein Bebauungsplanverfahren gilt die Regelung des § 30 (4) BNatSchG, wonach auf Antrag der Gemeinde von der Naturschutzbehörde über die Ausnahme entschieden werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen. Hieraus erwächst die Verpflichtung, für die geschützten Magerrasen einen flächengleichen und funktional gleichwertigen Ausgleich zu schaffen. Durch einerseits Entsiegelung und Saatgutübertragung von Magerrasen aus Flächen in Modul I sowie andererseits durch Aufwertung und Pflege bestehender Ruderalflächen in „Lichtenreuth naturnah“ wird ein Ausgleich für die Verluste von § 30-Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs von B-Plan Nr. 4635 angestrebt. Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsberechnung für gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BNatSchG geschützte Biotope ist dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4635 zu entnehmen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Gesamtareal Brunecker Straße zwingend erforderlich. Im Rahmen der saP wurde umfassend und systematisch ermittelt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Anforderungen des Artenschutzrechts gerecht zu werden bzw. ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen könnte.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; WGF Landschaft 2018) wurde die Planung auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Dabei wurde zunächst das Gesamtgebiet Brunecker Straße betrachtet und danach die Ergebnisse für das B-Planverfahren Nr. 4635 detailliert.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind notwendig:

- V1 Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- V2 Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen
- V3 Schrittweise Bearbeitung der Flächen
- V4 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung
- V5 Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen
- V6 Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden
- V7 Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien
- V8 Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien
- V9 Schaffung von Eidechsen-Habitaten in Lichtenreuth naturnah
- V10 Vegetationsübertragung von Sandmagerrasen
- V11 Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen
- V12 Erhalt der Funktionsbeziehungen in Ost-West-Richtung
- V13 Erhalt der Funktionsbeziehungen nach Süden
- V15 Vergrämung des Flussregenpfeifers in Baustellenbereichen
- V16 Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
- V17 Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V18 Umweltbaubegleitung
- V19 Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) bzw. eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen (FCS) sind vor Baufeldfreimachung bzw. vor Durchführung artenschutzrelevanter Eingriffe folgende Maßnahmen erforderlich:

- CEF 1 Herstellung von Offenland-Lebensräumen in Lichtenreuth naturnah
- CEF 2 Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen, Förderung von Habitat-Bäumen und Totholz innerhalb von Lichtenreuth naturnah
- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen und Schlingnattern außerhalb des Geltungsbereichs

Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen. Hierzu wird auf die Unterlagen für das B-Planverfahren Nr. 4635 verwiesen.

Unter Beachtung der Maßnahmen entstehen, außer bei der Zauneidechse und der potenziell vorkommenden Schlingnatter, bei allen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und allen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG.

Im Änderungsbereich ist eine sehr große Zauneidechsenpopulation vorhanden. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden in den künftigen Bau- und Verkehrsflächen Lebensstätten der Art großflächig überbaut.

Bei der Zauneidechse und der nicht nachgewiesenen, aber auch nicht mit Sicherheit auszuschließenden Schlingnatter als Tierarten des Anhang IV FFH-RL werden durch die bauleitplanerische Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 erfüllt.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse:

Da der ehemalige Südbahnhof die größte städtebauliche Entwicklungsfläche im Nürnberger Stadtgebiet darstellt, liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art vor. Zum Planungskonzept bestehen keine zumutbaren Alternativen. Mit Durchführung der o.g. FCS-Maßnahme führt das Vorhaben zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand verschlechtert sich durch das geplante Vorhaben nicht. Zudem liegen keine ermessensrelevanten Gründe gem. Art. 40 BayVwVfG vor, die gegen die Erteilung einer Ausnahme sprechen.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor. Die Regierung von Mittelfranken erteilte am 25.06.2018 eine Ausnahmegenehmigung für die Baufeldfreimachung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4635.

Um den Erhaltungszustand der Zauneidechse zu sichern, ist außerhalb des Änderungsbereiches und auch außerhalb des Gesamtgebietes Brunecker Straße eine großflächige FCS-Maßnahme (FCS 1) durchzuführen (insgesamt rund 20 ha Flächengröße, davon ca. 10 ha bezogen auf den Änderungsbereich der FNP-Änderung Nr. 8a bzw. den B-Plan Nr. 4635).

Hierfür sind geeignete Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck so zu optimieren, dass sie dauerhaft günstige Habitatstrukturen für die Zauneidechse (und die Schlingnatter) aufweisen. Zur Förderung der Zauneidechse werden der Beschirmungsgrad reduziert, dichter Kiefernaufwuchs entfernt, offene Bodenstrukturen hergestellt und Strukturanreicherungen z.B. durch Totholz, vorgenommen. Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 4635 geregelt (Näheres siehe spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie Maßnahmenkonzept „Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck“).

Durch das Vorhaben gehen Lebensräume für nach nationalem Recht besonders geschützte Arten (z.B. Heuschrecken) verloren. Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen ergeben sich keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen, eine Tötung von Einzelindividuen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Die Randbereiche des Vogelschutzgebiets liegen im Osten und im Süden jeweils über 2 km vom Änderungsbereich entfernt. Die im Nürnberger Reichswald vorkommenden Wald-Lebensraumtypen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Änderungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Vorgenanntes trifft ebenso für das nächstgelegene FFH-Gebiet, das Gebiet DE 6532-372 „Tiergarten Nürnberg mit Schmausenbuck“ zu.

6. Geprüfte Alternativen

Bei der Prüfung und Bewertung von Alternativen für den Änderungsbereich muss das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ betrachtet werden, da es sich um ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Areal handelt. Die separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen ist hier nicht zielführend.

Standortalternativen

Die Suche möglicher adäquater Standortalternativen zum Gebiet „Brunecker Straße“ im Stadtgebiet Nürnberg stellt sich als schwierig dar, da eine Konversionsfläche in vergleichbarer Größenordnung und mit ähnlichen Standortbedingungen grundsätzlich nicht vorhanden ist. Insbesondere hinsichtlich des übergeordneten Ziels, die vorhandenen Bauflächendefizite im Bereich Wohnen und Gewerbe zu reduzieren, sind keine wesentlichen, vergleichbaren Potenziale der Innenentwicklung gegeben. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich wären rein aus Sicht der Flächengrößen grundsätzlich vorhanden, widersprechen aber insbesondere in Hinblick auf das Gebot der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielen.

Vergleiche hierzu auch die Prüfung von Planungsalternativen in der Begründung zur FNP-Änderung 8a (Kap. I.4.4).

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereiches und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des FNP/LP). Aufgrund dieser übergeordneten Planungsebene konnte bei der Erstellung des Umweltberichts und insbesondere bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter nur ein recht grober Maßstab angewandt werden. Dieser Maßstab wurde auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 und des hierfür zu erstellenden Umweltberichts konkretisiert und detailliert.

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Planungsbüro Vogelsang (Nürnberg) in Zusammenarbeit mit Fachplanern zu verschiedenen Schutzgütern erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargelegt (Kapitel 4).

Folgende Informationsquellen wurden für die vorliegende Fassung herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

Planungsgrundlagen

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg Südost“ (2015)

Schutzgut Boden:

- Bodengutachten, GW-Pegel Mietobjekt Nr. [redacted], Rietzler & Heidrich GmbH, 27.09.1991
- Beweissicherung, Lp. [redacted], Rietzler & Heidrich GmbH, 13.05.1991
- Historische Erkundung am Standort Nürnberg-Süd, Rietzler & Heidrich GmbH, 23.09.1997
- Oberflächennahe Beprobung, östl. Lp. [redacted], Ing.-Büro N. Müller, 21.05.1997
- Gutachterliche Beweissicherung, Rückbaumaßnahme Tanklagergelände ARAL AG, BGI AG, 21.07.1997
- Hydrogeologisches Basisgutachten, Nürnberg-Süd, Ausbesserungswerk, Rietzler & Heidrich GmbH, 28.11.1997
- Beweissicherung, LP. [redacted], ehem. Fa. Kiriakidis, Rietzler & Heidrich GmbH, 02.02.1998
- Beweissicherung, Lp. [redacted], Fa. Danzas, Rietzler & Heidrich GmbH, 29.05.1998
- Beweissicherung, Lp. [redacted], Fa. Müller, Rietzler & Heidrich GmbH, 05.06.1998
- Beweissicherung, Lp. [redacted] Fa. Dahmit, Rietzler & Heidrich GmbH, 18.08.1998
- Sanierungsbericht Lp. [redacted], Shell, IFUWA GmbH, 31.08.1998

- Zusammenfassung HE / OU, Lp. [redacted] Rietzler & Heidrich GmbH, 30.10.1998
- Beweissicherung, Lp. [redacted], Fa. Musialik, Rietzler & Heidrich GmbH, 22.12.1998
- OU, N-Südbhf, Kbw, Rietzler & Heidrich GmbH, 17.12.1999
- OU, N-Südbhf, Teilgebiet 1, Rietzler & Heidrich GmbH, 22.02.2000
- Beweissicherung, Lp. [redacted], SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. [redacted], SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. [redacted], SD-Schrott, BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Lp. [redacted], BGI AG, 21.11.2000
- Beweissicherung, Mietfläche Fa. ARS Altmann, Teilfl. A, Lp. [redacted], IBB Bahrfeld, 23.10.2001
- Beweissicherung, Mietfläche ehem. Fa. Strasser, Lp.[redacted], IBB Bahrfeld, 23.10.2001
- Beweissicherung, Lp. [redacted] Mietfläche Fa. ARS Altmann, Teilfl. C, IBB Bahrfeld, 23.10.2001
- Sanierung Tanklager Lp. [redacted], Fa. Beer, BGI AG, 04.02.2002
- Altlastenuntersuchung Lp. [redacted], SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 24.02.2002
- Altlastenuntersuchung Lp. [redacted], SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 24.02.2002
- Bofa KBW / Umladehalle, DB AG, FRS, 21.08.2002
- Bofa Mietfläche Panalpina, DB AG, FRS, 20.09.2002
- Bofa, Standort Nürnberg Süd, DB AG, FRS, 09.01.2003
- Bofa, Standort Nürnberg Süd - Gebäuderückbau, DB AG, FRS, 12.02.2003
- Beweissicherung, Mietfläche SD-Schrott, CDM, 13.11.2003
- Sanierungsbericht Aushub auf Lp. [redacted], SD-Schrott, Ing.-Büro N. Müller, 02.12.2003
- Beweissicherung, Fa. Gustav Meyer, BfU, 01.07.2004
- Beweissicherung, Untersuchung oberflächennahe Bodenschichten, DHB Beraten+Planen, 26.01.2004
- DU, Nürnberg Süd, Teilgebiet I, GeoRisk, 16.02.2004
- Zustandsbericht Brandfall SD-Schrott, DB AG, FRS, 06.08.2004
- Grundlagenermittlung und Plausibilisierung von Entsorgungskosten, DB AG, FRS, 24.09.2004
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Eisele Ing.ges mbH, 21.12.2004
- Bofa, Teilfläche zw. Münchner Str. und U-Bahnstation, DB AG, FRS, 15.04.2005
- Bodengutachten zum BV Erschließungsstich Münchner Str., Eisele Ing.ges mbH, 19.04.2005
- Bofa Fa. Kümmel, DB AG, FRS, 29.04.2005
- Kurzbericht Untersuchungen auf Mietfläche Fa. Kümmel, Eisele Ing.ges mbH, 13.06.2005
- Ermittlungen der Auswirkungen auf die Nachbarschaft bei Betriebsstörungen, LGA TrainConsult GmbH, 29.06.2005
- Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad B-Gewässer, Mietfläche Kümmel, Eisele Ing.ges mbH, 21.10.2005
- Grundwasseruntersuchungen Bruneckerstr. 71, gbs Geowiss. Büro, 24.01.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Rietzler & Heidrich GmbH, 28.04.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Fläche 2, Eisele Ing.ges mbH, 28.08.2006
- Stellungnahme zu Restbelastungen ehem. ARAL-Mietfläche, Rietzler & Heidrich GmbH, 31.08.2006
- FRIDU Nürnberg-Südbhf., Fläche 4, Eisele Ing.ges mbH, 14.09.2006
- FRIDU TF1 Wohnbebauung, Protect, 14.08.2007
- FRIDU TF2 Neue Hornbachfläche, Protect, 14.08.2007
- Beweissicherung, Lp. [redacted] Mietfläche [redacted], Protect, 17.08.2007
- FRIDU, Mietfläche [redacted], Protect, 26.10.2007
- FRIDU, Mietfläche [redacted], Lp. [redacted], Protect, 11.02.2008

- Stellungnahme zu anfallenden Entsorgungskosten, gbs Geowiss. Büro, 07.04.2008
- Bofa, Fläche 2 (Bahntrans), DB AG, FRS, 10.06.2008
- Lp. [redacted] Sanierungsdurchführung Bodenluftabsaugung, DE-Consult, 25.07.2006
- Lp. [redacted] Abschlussbericht zur Bodenluft- und Grundwassersanierung, DB International GmbH, 22.10.2007
- Bericht zum Grundwassermonitoring, Rietzler & Heidrich GmbH, 06.07.2009
- Lp. [redacted] Abschlussbericht zur Bodenluftsanierung, Büro f. Geologie & Umweltschutz, J, 01.06.1997
- Lp. [redacted] Auswertung Pumpversuch an GWMS P1, Prosoil GmbH, 04.09.1997
- Lp. [redacted] Bodenluft-Untersuchungen Umfeld Pegel P1, Prosoil GmbH, 23.03.1999
- Lp. [redacted] Zwischenberichte zur laufenden LHKW-Sanierung, Rietzler & Heidrich GmbH, Bis 30.09.2009
- Lp. [redacted] Zwischenbericht zur laufenden LHKW-Sanierung, Arcadis Consult, Bis 08.03.2007
- Bodenuntersuchungen zur Kaufpreisermittlung, Gbs Geowiss. Büro, 23.12.2005
- Bestandsaufmaß & Massenberechnung Mülldeponie (Kümmel), Ing.büro Felberthanner + Partner, 21.04.2005
- Diverser Schriftverkehr (DB AG, Umweltamt Nürnberg) zur Untergrundkontamination auf dem Gelände Bruneckerstraße 119-121 [redacted] und Bruneckerstraße 76c [redacted], FRS / Umweltamt Nürnberg, bis 23.09.2009
- Zwischenbericht zur laufenden Bodenluftsanierung (LHKW) und Grundwassermonitoring, Bruneckerstraße 65 (ehem. Brenntag-Tanklager), Arcadis Consult GmbH, Arcadis Consult, 20.06.2006
- Nürnberg Südbahnhof Flächenentwicklung Stufe 1: Datenerhebung und Auswertung, KSM GmbH/M&P GmbH, 19.08.2010
- Nürnberg Südbahnhof Flächenentwicklung Stufe 2: Ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchungen, KSM GmbH/M&P GmbH, 04.07.2011
- Nürnberg Südbahnhof: Zusammenfassung Untersuchungen GIS-Projekt, M&P GmbH, 11.07.2011
- Südbahnhof Nürnberg, Erarbeitung und Herleitung eines Stufenkonzepts, AS&P, 20.12.2012
- M+P Ingenieursgesellschaft, Zusammenfassendes Gutachten Sanierungen und Handlungsempfehlungen Areal Nürnberg Südbahnhof, Dezember 2013
- M+P Ingenieursgesellschaft, Historisch--genetische Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (HgR-KM), BV Nürnberg Südbahnhof, Oktober 2013
- M+P Ingenieursgesellschaft, Bodenuntersuchung Kümmelberg, 19.05.2014
- Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung, Campus Ingenieursgesellschaft mbH; Stand: 06.12.2016

Schutzgut Wasser:

- Gutachten zur Versickerung g13420, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, (20.01.2013)
- Zusatz zum Gutachten zur Versickerung g13420, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (20.01.2014)
- Kurzerläuterung Entwässerung, Erschließung der Projektfläche Südbahnhof, Nürnberg H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG (Januar 2014)
- Zusammenfassendes Gutachten Sanierungen und Handlungsempfehlungen Areal Nürnberg Südbahnhof IBB 12 000 099, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Dezember 2013)
- Erschließung der Projektfläche Südbahnhof, Nürnberg, H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG –JBG (Januar 2014)
- Bestandsplan Höhen Blatt 1-8, Karner Ingenieure GmbH (November 2015)

- Nürnberg Südbahnhof, Flächenentwicklung IBB 12 000 099 Leistungsstufe 2: Ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchungen, KSM Baumanagement GmbH, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (04.07.2011)

Schutzgut Pflanzen / Tiere:

- Vegetationskundliche und faunistische Erhebungen auf dem Rangierbahnhof – Umweltamt Nürnberg (2002 bis 2005)
- Luftbilder der Jahre 2002, 2005, 2006 und 2014 – Stadt Nürnberg
- Ergebnisse der vegetationskundlichen Bestandsaufnahmen 2015 (ifanos concept & planung und WGF Landschaft (August 2015)
- Ergebnisse der faunistischen Bestandsaufnahmen 2015, Fachberichte Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter (ifanos concept & planung und WGF Landschaft (November 2015)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 4635 (WGF Landschaft, 09.08.2018)
- Pflege- und Entwicklungsplan Lichtenreuth naturnah (WGF Landschaft, Dezember 2017)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck (WGF Landschaft, 09.08.2018)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)

Schutzgut Mensch / Lärm:

- MüllerBBM – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ – Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen, B-Plan-Verfahren Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“, Stand: 09.08.2018, Bericht Nr. M125192/07
- MüllerBBM – Nürnberg-Lichtenreuth B-Plan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ – Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen, B-Plan-Verfahren Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ (Modul I+), Stand: 09.08.2018, Bericht Nr. M125192/09
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002-07.
- DIN 18005-1, Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 1987-05.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (26. August 1998)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) (zuletzt geändert: 31.08.2015)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) (zuletzt geändert: 18.12.2014)
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90: Ausgabe 1990. (Berichtigter Nachdruck Februar 1992.)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d BImSchG, 28.10.2015

Schutzgut Luft

- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)

Schutzgut Klima

- GEO-Net Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- GEO-Net Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Begleitung des städtebaulichen Projekts „Lichtenreuth“ in Nürnberg, 07.04.2017.
- Ingenieurbüro Hausladen GmbH: Potentialanalyse für den städtebaulichen Wettbewerb auf dem Areal der Aurelis Real Estate in Nürnberg (Untersuchung der Energieträgerpotentiale), 16.06.2014.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Denkmalviewer Bayern
- Aussagen der BOB im Rahmen des „Scopingtermins“ vom 15.01.2016

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c des BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

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

Zur Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist ein umfangreiches Konzept von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen erforderlich. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf eines Monitorings, das sich über einen definierten Zeitraum erstreckt: das Monitoring beginnt mit der Herstellung der Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen. Die Entwicklung dieser Flächen und die Funktionalität der Maßnahmen bedürfen einer wiederkehrenden Überwachung über einen Zeitraum von 20 Jahren. Die detaillierte Aufstellung aller Monitoringmaßnahmen ist dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4635 zu entnehmen.

Auf Grund der übergeordneten Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind weitere und detaillierte Aussagen zur Überwachung hier nicht möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Überwachungsmaßnahmen erarbeitet und im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4635 definiert sowie zusätzlich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert (Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 4635).

9. Zusammenfassung

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet und parallel am 26.04.2017 im Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung 8a) beschlossen.

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs, den Nutzungsabsichten des Eigentümers und der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig. Mit der hiesigen Änderung werden im Änderungsbereich im Wesentlichen die bisherigen Darstellungen als gewerbliche Baufläche und Bahnfläche in Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche geändert. Mit dieser Änderung ist es dann möglich, den Bebauungsplan Nr. 4635 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zur ersten FNP-Teiländerung (8a. Änderung) erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Änderungsbereich und die Schutzgüter, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung angeführt und die Erforderlichkeit konkreter Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen). Die detaillierte Auflistung der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Sicherung durch Festsetzung und vertragliche Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4635 und dem zugehörigen Umweltbericht.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Klima sowie Kultur- / Sachgüter sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung nicht zu erwarten. Die nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

Für das Schutzgut Mensch / Lärmbelastung sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hier sind auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für beide Schutzgüter gilt es, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Der anfallende Bedarf in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“, sowie auf einer plan-/stadtgebietsexternen Ausgleichsfläche abgedeckt werden. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 abgearbeitet.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden, welche von der Regierung von Mittelfranken mit Datum vom 25.06.2018 erteilt wurde. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) werden entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4635) detailliert dargestellt.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	erheblich nachteilig
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 10.08.2018, *red. ergänzt: 14.01.2019*

[redacted]

[redacted]

Verfasser: Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Sachbearbeitung zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Landschaft sowie zum Thema Ausgleich und Artenschutz durch:

[redacted]

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Grund und Boden, Wasser

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000 – Konzept der EU finden sich in den §§ 31 – 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum 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

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.

EG-Umgebungslärmrichtlinie von 2002:
soll einen europaweiten Überblick über die Lärmbelastung verschaffen. Dazu wurden strategische Lärmkarten erstellt. In der anschließenden Lärmaktionsplanung können die Behörden nach eigenem Ermessen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung festlegen. Diese Maßnahmenpläne sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

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

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

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

Klima

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

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

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

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

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

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

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

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

Sitzungsvorlage
Stpl/059/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	27.02.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Pläne und Legende
Begründung
Umweltprüfung

Sachverhalt (kurz):

Das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg soll als Stadtteilzentrum aufgewertet und bedarfsgerecht umgenutzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" eingeleitet. Voraussichtlich sollen Teilbe-reiche gesondert zur Rechtskraft geführt werden.

Der wirksame FNP stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar. Die im nördlichen Bereich des Bebaungsplanes (B-Plans) geplanten Festsetzungen werden daraus entwickelt. Die für den südlichen Teilbereich beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus dem FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des B-Plans ist daher gleichzeitig auch der FNP zu ändern (Darstellung als gemischte Baufläche). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Die ent-stehenden Planungskosten sollen anteilig von den Investoren übernommen werden.

Hierzu werden die erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse begehrt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die unterschiedliche Betroffenheit wird im weiteren Verfahren ermittelt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 21.02.2019):

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

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (FNP25 - U - 01 vom 15.01.2019) bestimmten Bereich Neue Mitte Thon das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeleitet wird.

2. auf der Grundlage der Pläne FNP25 - U - 01 und FNP25 - B - 00 jeweils vom 15.01.2019, der Begründung vom 15.01.2019 und des Umweltberichtes vom 15.01.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

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

Die o.g. Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag (StR 27.02.2019):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 21.02.2019 beschließt der Stadtrat

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (FNP25 - U - 01 vom 15.01.2019) bestimmten Bereich Neue Mitte Thon das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan einzuleiten.

2. auf der Grundlage der Pläne FNP25 - U - 01 und FNP25 - B - 00 jeweils vom 15.01.2019, der Begründung vom 15.01.2019 und des Umweltberichtes vom 15.01.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

Die o.g. Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche, die sich in städtischen Eigentum befindet derzeit brach. Es besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Die südlich angrenzenden Gewerbegebiete sind untergenutzt. Hier gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3805 der überwiegend Gewerbegebiet festsetzt. Die Grundstücke sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Der wirksame FNP stellt für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar.

Planung
Das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg soll als Stadtteilzentrum aufgewertet und bedarfsgerecht umgenutzt werden.

Um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für den ca. 5,8 ha großen Bereich zu erhalten, wurde 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Der Entwurf von einem der beiden ersten Preisträger wurde nach Anregungen aus der Öffentlichkeit, von den städtischen Dienststellen und seitens der Eigentümer überarbeitet und mündete in einen Rahmenplan. Dieser sieht im Norden einen Stadtteilplatz mit gewerblicher Bebauung und sozialer Infrastruktur vor. Weiter südlich soll gemischte Bebauung und Wohnbebauung entstehen.

Prüfung von Planungsalternativen

Im Änderungsbereich besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (FNP-Darstellung und qualifizierter B-Plan). Die Unternutzung lässt den Schluss zu, dass dafür an diesem Standort eine geringe Marktnachfrage besteht. Es ist daher nicht sinnvoll am Ziel einer gewerblichen Nutzung für die gesamte Fläche zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg festzuhalten.

Gleichzeitig macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die aktuellen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, in denen auch Wohnbebauung möglich ist
Durch die Umnutzung des zentralen innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfes und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Verfahren
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung wurde am 19.07.2018 das B-Planverfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" für das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg eingeleitet.

Die für den nördlichen Bereich geplanten Festsetzungen werden aus dem FNP entwickelt. Die für den südlichen Bereich geplanten Festsetzungen können nicht aus dem FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des B-Plans ist daher gleichzeitig auch der FNP zu ändern. Der Änderungsbereich der 25. Änderung des FNP ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4653, da er nur die Flächen südlich des geplanten Stadteilplatzes umfasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Kosten
Die entstehenden Planungskosten sollen anteilig von den Investoren übernommen werden.

Zeitliche Umsetzung
Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 21.02.2018 begutachtet und im Stadtrat am 27.02.2018 beschlossen werden. Die fOeB für den B-Plan soll im AfS am 21.02.2018 beschlossen werden. Sie wird anschließend für das FNP-Änderungsverfahren und das B-Planverfahren parallel durchgeführt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers im Bereich der Pretzfelder Straße zu schaffen, wird die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens empfohlen. Die Änderung soll im Parallelverfahren mit dem B-Planverfahren Nr. 4653 erfolgen.

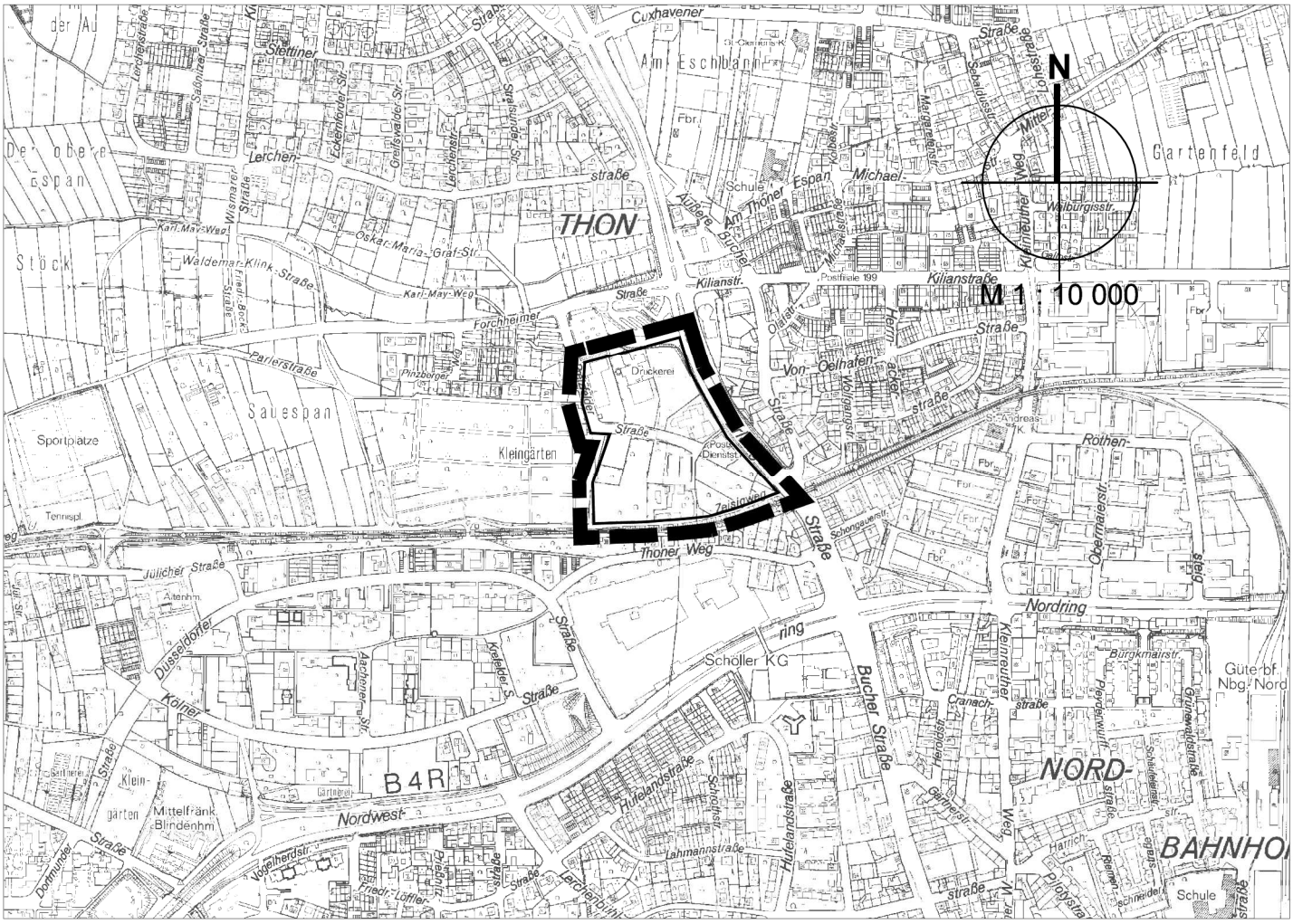
Die Nach- bzw. Umnutzung von Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen entspricht dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem eines sparsamen Flächenverbrauchs.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

25. Änderung Bereich Neue Mitte Thon



Zeichenerklärung

0 100 200 300 400 500

Änderungsbereich

Nürnberg, 15.01.2019

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

FNP25 - U - 01

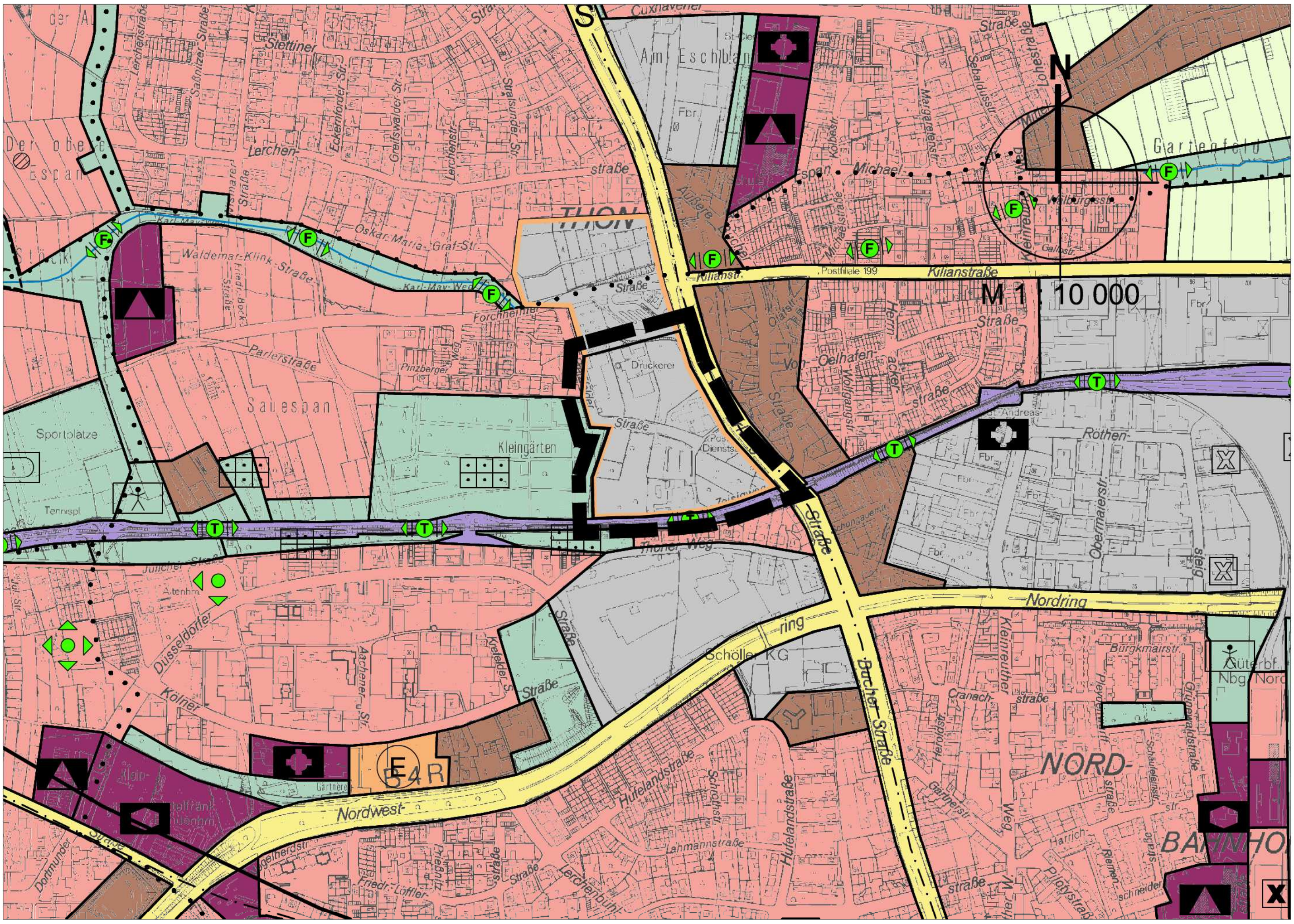
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

wirksamer FNP: Bereich Neue Mitte Thon (25. AE)



Zeichenerklärung

0	100	200	300	400	500

Bereich der 25. Änderung

Nürnberg, 15.01.2019

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

FNP25 - B - 00

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

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
(Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen)

NÜRNBERG

Erklärung der Planzeichen und Darstellungen

Bauflächen

- **Wohnbauflächen**
- **gemischte Bauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen**
- **gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung**
- **Sonderbauflächen**
  - (E) großflächiger Einzelhandel
  - (F) Flughafen
  - (G) Großmarkt
  - (H) Hafen-Güterverkehrszentrum
  - (M) Messe
  - (P) Park & Ride (P&R)
  - (S) Bauhof u. Außenbezirk des Wasser- u. Schifffahrtsamtes *
  - (V) Verkehrsbetrieb
  - (HL) Hotel
  - (HO) Hochschule
  - (JV) Justizvollzugsanstalt
  - (SP) Sport
- **Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung**
  - (W) Wochenendhausgebiet
  - (GL) Garten- und Landschaftsbau
  - Camping Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung z.B. Camping
- **Flächen für Gemeinbedarf**
  - Einrichtungen für Gemeinbedarf
  - öffentliche Verwaltung
  - kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtung
  - Schule oder andere Bildungseinrichtung
  - sozialen Zwecken dienende Einrichtung
  - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung
  - kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
  - sportlichen Zwecken dienende Einrichtung
  - Sicherheit
  - Sonstiges
- **Flächen für die Ver- und Entsorgung**
  - Elekrizität
  - Fernwärme
  - Wasser
  - Abwasser
  - Abfall
- **Führung der Hauptleitungen für Versorgung**
  - E Elektrizität *
  - G Gas *
  - W Fernwasser *
- **Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**

Verkehrsflächen

- **Straßen**
- Autobahn oder autobahnähnliche Straßen *
  Anbaufreie Zone 40m sowie Baubeschränkungszone 100m gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand an Autobahnen
- überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
- Trassenführung in Prüfung
- **ÖPNV**
  - U U - Bahn *
  - S Stadtbahn/ Straßenbahn *
- **Bahnanlagen ***
- Bahntunnel *
- **Flugverkehr**
- Flughafen
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) °°
  (Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A))
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz * °°
- Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *
- **Bundeswasserstraße ***

Freiflächen

- **Grünflächen**
  - öffentliche Park- und Grünanlage
  - Friedhof
  - Kleingärten
  - Kleintierhaltung
  - Sportanlage
  - Betreutes Spielen
  - Freibad
  - Historischer Garten
  - (M) Messe
  - (F) Feldbahnmuseum
- **Bereich für Grünflächenentwicklung**
- **Bereich für gliedernde Grünverbindungen**
- **Ortsrandgestaltung**
- **übergeordnete Freiraumverbindungen**
- **Flächen für die Landwirtschaft**
- **Flächen für Wald**
- **Bannwald ***
- **Umgrenzung von Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen**

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

- Umgrenzung
- (N) Naturschutzgebiet *
- (L) Landschaftsschutzgebiet *
- (LB) geschützter Landschaftsbestandteil *
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *
- (ND) Naturdenkmal *

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

- Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbund- systems: Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Wasserhaushalt insbesondere der Überschwemmungsbereiche
- lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern

Hauptverbundachsen Biotopverbundsystem

- magere Trockenstandorte
- Feuchtgebiete
- Flurdurchgrünung
- Erhaltung und Entwicklung von Grünland
- Flächen mit potentieller Betroffenheit hinsichtlich der im Rahmen des Europäischen Biotopverbundes "Natura 2000" an die Europäische Kommission übermittelten Gebietsmeldungen */**

Wasserflächen

- stehende Gewässer und Fließgewässer I.Ordnung
- Gewässer II. und III. Ordnung
- **Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft**
  - Überschwemmungsgebiete *
  - oberirdische Regenbecken (nicht dauerhaft bespannt) *
  - unterirdische Regenbecken *
- **Umgrenzung der Wasserschutzgebiete ***

Kennzeichnungen

- **Denkmalschutz/ Ensemble ***
- **Bodendenkmal ***
- **Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- **Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe**
- **Richtfunkstrecke ***
- **Stadtgrenze ***

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl
** Auswertung für alle "Nicht-Freiflächen"
sowie für Grünflächen mit Zweckbestimmung
**** Klassifizierung nach Kartengrundlage
°° seit 09.09.2014 rechtlich ersetzt/ anzupassende überholte Darstellung

Planerläuterung

Die Stadt Nürnberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.10.2005 und ergänzendem Beschluss vom 25.01.2006 den Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) in der Fassung vom Oktober 2005 abschließend festgestellt.
Nach Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.02.2006
(AZ: Nr. 34 - 4621/N-1/90) gemäß § 6 BauGB wurde dieser durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 08.03.2006 rechtswirksam.

Soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert, wird der FNP mittels Einzeländerungsverfahren oder Berichtigungen fortgeschrieben bzw. aktualisiert.
Diese Karte stellt den zum unten genannten Stand wirksamen FNP dar.

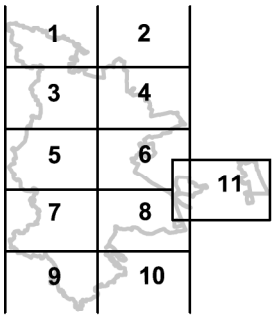
Folgende wirksame Änderungen wurden eingearbeitet:

Nummer	Bezeichnung	wirksam seit	Blatt
4	Bereich Löwenberger Straße	08.02.2012	8
10	Bereich Herbststraße	16.04.2014	5
14	Bereich Regensburger Straße	11.07.2018	6
12	Bereich südlich der Wiener Straße	31.10.2018	7

Folgende Berichtigungen wurden eingearbeitet:

Grund	Bereich	Amtsblatt	Blatt
§ 13a BauGB B-Plan Nr. 4621	Bereich Weissenseestraße	24.01.2018	4
§ 13a BauGB B-Plan Nr. 4630	Bereich Bertolt-Brecht-Schule	24.01.2018	8
§ 13a BauGB B-Plan Nr. 4642	Bereich Langseestraße	24.01.2018	6
§ 13a BauGB B-Plan Nr. 4553	Bereich Langwasser-Bad	24.01.2018	8

Blattübersicht der Kartengrundlage



Stand 31.10.2018

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

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 15.01.2019

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG: 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 4

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8

I.4.1. KONZEPT 8

I.4.2. VERKEHR 8

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 8

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 9

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG 9

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 9

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 9

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 9

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 10

I.5.3. FLÄCHENBILANZ 10

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG: 10

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 10

II. UMWELTBERICHT (Stand 15.01.2019) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

- Anlagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

IV. QUELLENANGABEN

- Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4653 „Neue Mitte Thon“, Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Stand: 12.06.2018

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg soll als Stadtteilzentrum aufgewertet und bedarfsgerecht umgenutzt werden.

Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche, die sich in städtischen Eigentum befindet derzeit brach. Die südlich angrenzenden Gewerbegebiete sind untergenutzt. Die Grundstücke sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung wurde am 19.07.2018 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" für das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg eingeleitet.

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan (B-Plan) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nur im nördlichen Teilbereich gegeben. Die für den südlichen Bereich geplanten Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP sind das Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

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

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

  wird im weiteren Verfahren ergänzt

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

  wird im weiteren Verfahren ergänzt

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
  gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

  wird im weiteren Verfahren ergänzt

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

  wird im weiteren Verfahren ergänzt

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
  gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

  wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet
Das im Westen der Stadt im Stadtteil Thon gelegene Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erlanger Straße (B4) im Osten, der Forchheimer Straße im Norden, der Pretzfelder Straße und der Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. im Westen und dem Zeisigweg bzw. der Ringbahn im Süden. Nicht weit vom Nordring und vom alten Ortskern Thon entfernt und direkt an der B4 gelegen, liegt der Bereich an zentraler und exponierter Stelle. Der Änderungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4653 "Neue Mitte Thon", da er nur die Flächen südlich der ehemaligen Wendeschleife der Straßenbahn umfasst.



Topographie
Die Höhenunterschiede im Änderungsbereich sind gering.

Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur
Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche derzeit brach. Das Gebiet südlich der ehemaligen Wendeschleife ist durch zwei großflächige, bis zu siebengeschossige Solitärbauten mit dazwischenliegenden offenen Grünflächen geprägt. Sie beherbergen Verwaltungen und eine Druckerei. An der Pretzfelder Straße befindet sich ein eingeschossiger italienischer Lebensmittelfachmarkt mit Gastronomie. Nördlich des Zeisigwegs hat sich eine Enklave kleinteiliger gewerblicher Nutzungen entwickelt, umgeben von Parkplätzen und brachliegenden Flächen. Am Ende der Pretzfelder Straße befindet sich ein Gebäude der Telekom, welches als letztes noch von der ursprünglichen, der Post vorbehaltenen Nutzung, erhalten ist.

Die bauliche Umgebung des Gebiets stellt sich sehr unterschiedlich dar. Nordwestlich schließt Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Höhe an. Nördlich beherrscht ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude den Straßenraum. Nach Osten bildet die Erlanger Straße die Grenze zum alten Ortskern Thon, der aus dem Plangebiet kaum mehr als das frühere historisch gewachsene Zentrum wahrnehmbar ist. Im Süden, noch südlich der Ringbahn, schließt hinter einer Reihe Wohnhäuser ein Fabrikgebäude als markanter geschlossener und hoher Block den Stadtraum ab.

Verkehr
Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße. Gemäß beschlossenem Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg wird eine Reaktivierung der Ringbahn für den Personenverkehr mittel- bis langfristig angestrebt.

Sozialstruktur und Wirtschaftsstruktur
Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Bereich der Wilhelmshavener Straße im Norden und der Kölner Straße im Westen. Diese sind jedoch vom Gebiet aus nicht fußläufig erreichbar. Die nächsten Mittelschulen und weiterführenden Schulen befinden sich in der Nordstadt. Der Grundschul- und Hortbedarf soll neben der bestehenden Schule am Thoner Espan durch den geplanten Neubau an der Forchheimer Straße gedeckt werden. Es besteht ein Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen. Daher sollen eine Kindertagesstätte, ein Kinder- und Jugendhaus sowie ein Bürgersaal im Gebiet errichtet werden.

Natürliche Grundlagen
Im Planungsgebiet befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand, der nach Möglichkeit erhalten werden soll. Zu nennen sind hier insbesondere die grundstücksbegleitende und einfassende Hecke innerhalb des Biotops N-1093 und die Gehölzpflanzung entlang des Fuß- und Radwegs. Baumbewertungen zur Ermittlung erhaltenswerter Einzelbäume werden noch erfolgen.
Nördlich der Forchheimer Straße befindet sich der Wetzendorfer Landgraben, der gegebenenfalls zur Entwässerung für Teile des Gebietes dienen kann.

Vorbelastungen
Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Erlanger Straße (Prognose südlich Kilianstraße: 43.000 Kfz/24 Std) wirken hohe Schallpegel auf das Planungsgebiet ein, so dass aktive und passive Schallschutzvorkehrungen notwendig sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inclusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

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

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

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).
- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).
- Die Errichtung von Jugendheimen und Jugendräumen soll insbesondere in den Landkreisen und in der Stadt Nürnberg angestrebt werden (8.3.4.1 Jugendheime und Jugendräume).

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben
Der Bebauungsplan Nr. 3805, rechtsverbindlich seit 06.09.1972, setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von jeweils 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Der südöstliche Teilbereich des Gewerbegebiets wird überlagert durch eine Festsetzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Post- Ortsvermittlungsstelle und Fernmeldebaubezirk). Entlang des südlichen Teils der Pretzfelder Straße und weiter quer durch das Postgrundstück ist ein Streifen von 8 m Breite festgesetzt als Fläche, die zu belasten ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürnberg für einen Abwasserkanal.
Die Flächen westlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife (außerhalb des Änderungsbereiches) sind als Parkplatzflächen festgesetzt. Für den Bereich der ehemaligen Wendeschleife besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Teile des Änderungsbereichs befinden sich im Umgriff des Planfeststellungsverfahrens der Straßenbahnlinie Thon - Am Wegfeld. Unmittelbar südlich grenzen gewidmete Bahnflächen an den Änderungsbereich an (Ringbahntrasse).
Die Flächen befinden sich außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Nürnberg.

Im Südwesten des Änderungsbereiches (angrenzend an die Kleingärten) ist ein kartiertes Biotop vorhanden (N-1093). Im südlichen Teil des Änderungsbereiches (südlich der Pretzfelder Straße) und unmittelbar südlich angrenzend an den Änderungsbereich (Ringbahntrasse) befinden sich lokal und regional bedeutsame Lebensräume. Für detailliertere Aussagen dazu wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung verwiesen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

In seiner Sitzung am 18.05.2017 hat der Stadtplanungsausschuss den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg beschlossen. Er gilt seit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 und enthält die Anforderungen der Stadt unter anderem hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus, der Grünflächenausstattung, der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der Erschließung.

Das im Februar 2014 fertig gestellte Gutachten Masterplan Freiraum besteht aus dem Leitbild Kompaktes Grünes Nürnberg 2030 und dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept. Dieses stellt die Grundlage für die Nürnberger Freiraumplanung dar und ist als Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Punkt 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg soll als Stadtteilzentrum aufgewertet und bedarfsgerecht umgenutzt werden.

Um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für den circa 5,8 ha großen Bereich zu erhalten, wurde 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Der Entwurf von einem der beiden ersten Preisträger wurde nach Anregungen aus der Öffentlichkeit, von den städtischen Dienststellen und seitens der Eigentümer überarbeitet und mündete in einen Rahmenplan. Dieser sieht im Norden einen Stadtteilplatz mit gewerblicher Bebauung und sozialer Infrastruktur vor. Weiter südlich sollen gemischte bauliche Nutzung und Wohnbebauung entstehen.

I.4.2. VERKEHR

Die Erschließung orientiert sich am Bestand. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße und – zur Anbindung des geplanten Parkhauses – über die Erlanger Straße. Die Baugebiete im Süden bleiben im Inneren autoverkehrsfrei. Vom Stadtteilplatz im Norden ziehen sich zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer zum Quartierspark im Süden und weiter zum Zeisigweg. Das Fuß- und Radwegesystem wird ergänzt durch viele Querbeziehungen, so dass interne und übergeordneten Freiraumverbindungen erhalten und ergänzt werden.
Die Pretzfelder Straße wird verlängert bis zur Ringbahn, wo potentiell der Anschluss an einen Haltepunkt für die projektierte Stadt-Umland-Bahn entstehen kann.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Bereich des Stadtteilplatzes (nördlich des Änderungsbereiches) ist eine circa 2000 m² große geschützte Platzfläche vorgesehen. In Korrespondenz dazu ist im südlichen Teil des Änderungsbereiches eine circa 3200 m² große Freifläche als Quartierspark in der Mitte des Wohnquartiers geplant. Diese Parkanlage kann neben den verschiedenen Freizeitnutzungen für die Anlieger aufgrund ihrer Größe auch ausgleichende klimatische Funktionen übernehmen und in Teilbereichen als Retentionsfläche fungieren. Verbunden werden die Flächen durch zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer, die als sogenannte Grüne Welle und als Promenade ausgestaltet werden sollen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

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

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG

Die Standortfestlegung wurde maßgeblich von der Tatsache bestimmt, dass nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße eine innerstädtische Brachfläche entstanden ist. Ohne eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals würde in zentraler Lage eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte Restfläche verbleiben. Das Gesamtgebiet ist hervorragend geeignet, um die städtischen Siedlungsflächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe zumindest teilweise abzudecken.

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Änderungsbereich besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (FNP-Darstellung und qualifizierter B-Plan). Die Unternutzung lässt den Schluss zu, dass dafür an diesem Standort eine geringe Marktnachfrage besteht. Es ist daher nicht sinnvoll am Ziel einer gewerblichen Nutzung für die gesamte Fläche zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg festzuhalten.

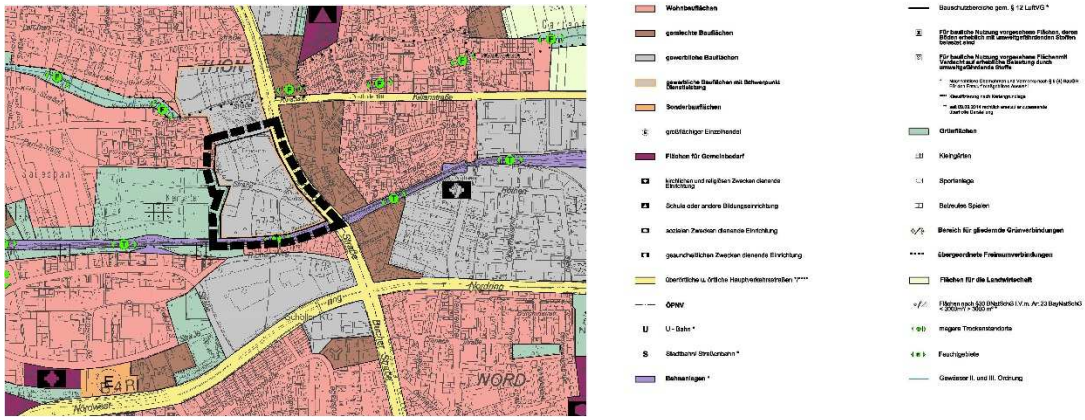
Gleichzeitig macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die aktuellen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung möglich ist
Durch die Umnutzung des zentralen innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfes und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Keine der denkbaren Planungsalternativen für das Gebiet ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße zur Erreichung der städtischen Ziele beizutragen. Dies gilt insbesondere für das Ziel der Innenentwicklung sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB). Ein Verzicht auf Entwicklung und damit die Beibehaltung des bestehenden Zustands, würde bedeuten, dass das vorhandene Potenzial der Fläche vor allem hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet nicht ausgeschöpft werden könnte.

INHALT DER ÄNDERUNG

I.4.7. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar.



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

I.4.8. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von gemischten Bauflächen aus denen Mischgebiete oder Urbane Gebiete entwickelt werden können.

I.4.9. FLÄCHENBILANZ

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die Abwägung erfolgt nach Ermittlung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des weiteren Verfahrens.

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

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nürnberg, 16.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

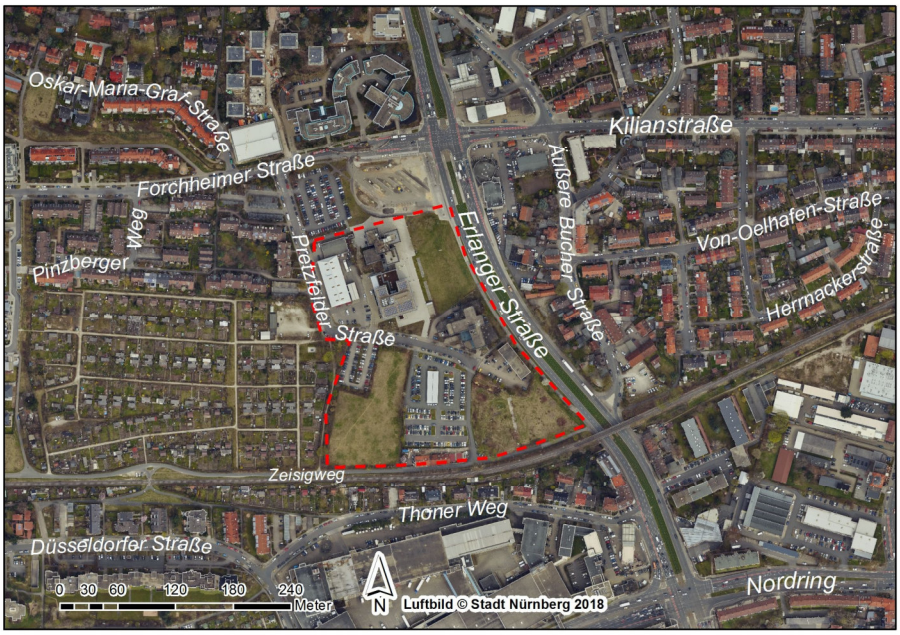
25. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Neue Mitte Thon

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 15.01.2019

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Änderungsbereich 25. FNP-Änderung Bereich Neue Mitte Thon

Inhalt

1. Einleitung....3
1.1 Ziele des Bauleitplanes....3
1.2 Plangrundlagen....3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....4
2.1 Fläche....4
2.2 Boden, Wasser....4
2.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt....5
2.4 Landschaft....6
2.5 Mensch, menschliche Gesundheit....6
2.5.1 Erholung....6
2.5.2 Lärm....7
2.5.3 Störfallvorsorge,....8
2.6 Luft....8
2.7 Klima....9
2.8 Abfall....9
2.9 Kultur- und Sachgüter....10
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....10
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....10
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....11
6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring....11
7. Zusammenfassung....12

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

Plan 1: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)
Plan 2: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Planungshinweiskarte)

1. Einleitung

In der Sitzung des Stadtrats am 27.02.2019 soll der Beschluss gefasst werden, das Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan – Bereich Neue Mitte Thon – einzuleiten. Ferner soll auf Grundlage des Vorentwurfs der Begründung sowie des vorliegenden 1. Entwurfs Umweltbericht (UB) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (FÖB) gem. § 3 (1) BauGB beschlossen werden. Das Teiländerungsverfahren ist erforderlich, um für die in diesem Teilbereich gemäß Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4653 geplante Mischnutzung (s. Rahmenplan, Stand: 19 07.2018) die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 (2) BauGB zu schaffen, wonach B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

1.1 Ziele des Bauleitplanes

Für das Gebiet zwischen Forchheimer Straße, Erlanger Straße, Zeisigweg und Pretzfelder Straße wurde vom Stadtplanungsamt 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. (s. Begründung zum Rahmenplan, Stand Juni 2016), um nach Aufgabe der Straßenbahnwendeschleife den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Das Areal südlich der Wendeschleife soll als Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. Dazu ist in diesem 4,93 ha großen Bereich die Änderung der geltenden FNP-Darstellung von „Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ zu „Gemischte Baufläche“ erforderlich.

1.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (2006):

  Das Umfeld des Änderungsgebietes ist wie folgt dargestellt: Im Osten grenzt mit der Erlanger Straße eine örtliche Hauptverkehrsstraße direkt an das Änderungsgebiet an, im Süden die Bahnanlagen der nördlichen Ringbahn, die mit einer Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems für magere Trockenstandorte überlagert ist. Nach Westen schließen sich eine Kleingartenanlage bzw. Wohnbaufläche an, im Norden bleibt die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ bestehen.

- Vorhandene Bebauungspläne (B-Pläne) im FNP-Änderungsbereichs

  Der Änderungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des Umgriffs des B-Plans Nr. 3805 (in Kraft), ein Teilbereich im Südwesten dieses B-Plans ist durch den B-Plan Nr. 4119 (in Kraft) aufgehoben. Parallel befindet sich der B-Plan Nr. 4653 in Aufstellung.

- Innerhalb des Änderungsbereichs sind Biotope kartiert. Die südwestliche Freifläche ist in der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. 1093.001, wovon ein Teilbereich im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) unter der Nr. 378 als lokal bedeutsamer Lebensraum erfasst ist. Die östliche Fläche ist im ABSP unter der Nr. 357 als regional bedeutsamer Lebensraum kartiert.

- FFH- oder SPA-Gebiete[1], geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

2.1 Fläche

Ausgangssituation
Der ca. 4,93 ha große Änderungsbereich liegt im Norden des Nürnberger Stadtgebiets, im Grenzbereich der Gemarkungen Wetzendorf und Thon. Begrenzt wird der Bereich im Osten von der Erlanger Straße, im Süden vom Zeisigweg, im Westen von der Pretzfelder Straße und dem Fußweg zwischen Pretzfelder Straße und Zeisigweg sowie im Norden von der ehemaligen Tramwendeschleife und einem benachbarten Parkplatz. Im Änderungsbereich befinden sich bebaute Flächen, Parkplatzflächen und unbebaute Flächen. Die bebauten Flächen werden entsprechend der FNP-Darstellung gewerblich genutzt. Die unbebauten Flächen umfassen zusammen ca. 2 ha und liegen brach.

Auswirkungen / Prognose
Da sich durch die Umwidmung lediglich an der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung ändert, der Status als „Baufläche“ nach wie vor erhalten bleibt, sind durch die Änderung der Darstellung im FNP keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Darüber hinaus werden keine land- und/oder forstwirtschaftlich genutzten oder naturbelassenen Flächen, natürliche Lebensräume oder Waldflächen in Siedlungs-, Verkehrs- und/oder Grünflächen umgewidmet. Somit sind mit der Änderung der Bauflächenkategorie keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

2.2 Boden, Wasser

Ausgangssituation
Der Untergrund weist als natürliches Ausgangsmaterial Sand- und Tonsteine des Mittleren Keupers auf. Die Grundwasserflurabstände liegen überwiegend bei 3 bis 5 m, im Süden bei 5 bis 7 m. Eine Versickerungseignung ist somit gegeben. Wegen des hohen Anteils an vorhandenen nicht bebauten und unversiegelten Flächen sind dort die ökologischen Bodenfunktionen weitgehend intakt. Im Änderungsbereich befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen. Dort können aufgrund altlastenrelevanter Vornutzungen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Als altlastenrelevante Nutzungen sind eingestuft:
- Autowerkstatt (Pretzfelder Straße 5, Gmkg. Thon Fl.Nrn. 140)
- Druckerei (Pretzfelder Straße 7-11, Gmkg. Thon Fl.Nrn. 139)
- Baugewerbe/ Flaschnerei (Zeisigweg 12, Gmkg. Wetzendorf Fl.Nr. 514)

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

Dem Umweltamt liegen bislang für keinen Standort orientierende Altlastenuntersuchungen vor.

Aufgrund der nutzungsbezogenen Zweiteilung in einen hohen Anteil unversiegelter Flächen und intensiv gewerblich genutzte, stark versiegelte Areale ist der Änderungsbereich insgesamt für die Schutzgüter Boden und Wasser von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Durch die angestrebte Umwidmung der FNP-Darstellung wird die Nutzungkategorie geändert, d.h. die Darstellung als Baufläche bleibt erhalten. Da sich durch die Planung somit die grundsätzliche planerische Absicht einer Bauflächenentwicklung nicht ändert, sind mit der reinen Änderung der Bauflächenkategorie keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden.
Mit Verweis auf die Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 4653 ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4653 in diesem Bereich nach sich zieht. Insbesondere die tatsächliche Umnutzung bzw. Bebauung der bislang unversiegelten Areale hat nachteilige Auswirkungen auf eine Reihe von Schutzgütern.

2.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation / Bestand
Pflanzen
Das Änderungsgebiet gliedert sich in versiegelte Bereiche, die Gebäudekomplexe und zwei großflächige Parkplätze umfassen sowie drei größere Freiflächen, die brachliegen. Die Freiflächen im Südwesten ist in der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. 1093.001 erfasst. Im ABSP ist ein Teilbereich desselben unter der Nr. 378 als lokal bedeutsamer Lebensraum und die südöstliche Brachfläche unter der Nr. 357 als regional bedeutsamer Lebensraum kartiert. An den Rändern der Freiflächen, im Bereich der Parkplätze, entlang der Straßen und Wege sowie im Umfeld der Gebäude sind Bäume, Sträucher und Hecken vorhanden. Aus vegetationskundlicher Sicht sind diese Gehölzstrukturen und die beiden südlich gelegenen Freiflächen wertgebend. Unter den Gehölzen haben alle Bäume ab mittlerer Größe eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Vegetation, ebenso alle linearen Heckenstrukturen. Von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation sind die beiden südlich gelegenen Freiflächen, während die Fläche im Nordosten von geringer Bedeutung ist.

Tiere
Es sind im Änderungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung Fledermausvorkommen bekannt. Das Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der Ringbahntrasse ist möglich, da über diese eine direkte Anbindung an ein ca. 200 m östlich gelegenes, nachgewiesenes Habitat besteht. Aufgrund des Gebäude- und Vegetationsbestands im Änderungsgebiet sind Gebäude- und Heckenbrüter sowie Mauersegler zu erwarten, ggf. auch Nachtkerzenschwärmer und Eremiten. Eine genaue Beurteilung der Ausgangssituation erfolgt m Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4653. Auf den 1. Entwurf UB für den B-Plan Nr. 4653 wird verwiesen. Für das Schutzgut Tiere ist das Änderungsgebiet mit seinem Gebäude- und Vegetationsbestand von mittlerer Bedeutung.

Biologische Vielfalt
Durch die unterschiedlichen Strukturen im Gebiet und die Vielfalt an Pflanzen und Tieren ist eine Biologische Vielfalt gegeben. Die oben gemachten Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und ihre natürlichen Lebensräume treffen auch für die Biodiversität zu.

Auswirkungen / Prognose
Da sich durch die Umwidmung lediglich an der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung ändert, der Status als „Baufläche“ aber erhalten bleibt, sind durch die Planung, d.h. die Änderung der FNP-Darstellungen, keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Verbundachse „Magere Trockenstandorte“, die im Bereich der Ringbahn verläuft, ist zu beachten und weiterhin im FNP darzustellen.

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu obigen Ausführungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind demnach durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

2.4 Landschaft

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich umfasst ein nur teilweise bebautes Gewerbegebiet mit großflächigen und vielgeschossigen sowie kleinteiligen und niedrigen Gebäuden und versiegelte Stellplatzanlagen. Dazwischen befinden sich eine private Grünfläche und zwei Wiesenbrachen, die zusammen mit dem im Änderungsgebiet vorhandenen Gehölzbestand einen hohen Wert für das Landschaftsbild haben. Insbesondere die Straßen- und Einzelbäume entlang der Rad- und Gehwege sowie die grundstücksbegleitende Hecke des Biotops Nr. 1093.001 sind im ansonsten durch Gebäude und Parkplätze dominierten Gewerbegebiet optisch wirksam. Sie prägen das Stadtbild prägen und werten Wegeverbindungen auf. Die Bedeutung für das Schutzgut kann als mittel eingestuft werden.

Auswirkungen / Prognose
Mit der Änderung der Darstellung im FNP von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche sind für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden.

2.5 Mensch, menschliche Gesundheit

2.5.1 Erholung

Ausgangssituation
Im Änderungsgebiet sind keine öffentlichen Grün- und Spielflächen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Brachflächen als Hundefreilaufflächen und zum unreglementierten Spielen genutzt werden. Das Änderungsgebiet wird von folgenden übergeordneten Rad- und Fußwegeverbindungen tangiert bzw. gequert:

- Rad- und Fußwegverbindung von der Erlanger Straße entlang des Zeisigwegs mit Übergang über die Ringbahn zur Düsseldorfer Straße

- Nord-Süd-Verbindung zwischen Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße und Zeisigweg
- Rad- und Fußwegverbindung von der Erlanger Straße in südlicher Richtung zum Zeisigweg

Die Bedeutung für das Schutzgut Erholung ist als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante FNP-Änderung ist im Hinblick auf den Belang Erholung ohne nachteilige Auswirkungen.

2.5.2 Lärm

Ausgangssituation
Verkehrslärm
Im Änderungsbereich befindet sich zurzeit keine Wohnnutzung. Es besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm von der Erlanger Straße. Dazu kommen noch Immissionen durch die Straßenbahn in der Erlanger Straße und den Bahnverkehr auf der Ringbahnlinie. Die Erlanger Straße ist in diesem Bereich im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg als Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Die Lärmbelastung an den Änderungsbereich angrenzender Wohngebäude liegt östlich der Erlanger Straße bei 65/55 dB(A) Lden/LNight und südlich der Ringbahn auf der Westseite der Erlanger Straße bei 70/60 dB(A) Lden/LNight.

Gewerbelärm
Das Gebiet wird zurzeit gewerblich genutzt, vor allem durch Büros, Handel, Gastronomie und Parkplatzflächen. Die bestehenden Bürogebäude innerhalb des Änderungsgebiets haben jedoch größere, meist auf den Dächern angeordnete, lärmrelevante, haustechnische Anlagen, die das Wohnen in der direkten Nachbarschaft, vor allem in höheren Geschossen erheblich stören können. In der Umgebung bestehen, in unstrukturierter Mischung, diverse Gewerbebetriebe, Wohnhäuser und Kleingärten. Die ehemals industrielle Nutzung des früheren Schöller-Areals ist im Süden lediglich durch die Ringbahn und eine einzelne Wohnhauszeile getrennt.

Auswirkungen / Prognose
Verkehrslärm
Mit der geplanten Änderung der Flächenkategorie im FNP wird der Bau von neuen Wohngebäuden ermöglicht, mit der Folge, dass die neuen Bewohner einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt wären. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der FNP-Änderung im Bereich Verkehrslärm kann erst mit fortschreitendem Stand des B-Planverfahrens erfolgen, sobald die konkrete Nutzungsverteilung und die diesbezüglichen B-Planfestsetzungen in diesem Teilbereich feststehen. Auf den 1. Entwurf UB für den B-Plan Nr. 4653 wird verwiesen.

Gewerbelärm
Insgesamt werden die Auswirkungen im Bereich Gewerbelärm durch die FNP-Änderung in eine gemischte Baufläche als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Die Anlagenlärmbelastung sollte sich aufgrund der bestehenden Nutzungen in der Umgebung und der geplanten Nutzungen im Gebiet auf dem Niveau eines Mischgebietes bewegen. Mögliche zukünftige

Lärmprobleme mit den haustechnischen Anlagen der Bestandsgebäude, die bisher keine direkt benachbarten, einschränkenden Immissionsorte hatten, sind im Einzelfall auf Genehmigungsebene lösen. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der FNP-Änderung kann erst mit fortschreitendem Planungsstand hinsichtlich der B-Planfestsetzungen in diesem Teilbereich erfolgen. Bei einer kleinteiligen Gebietsgliederung können erheblich nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Auf den 1. Entwurf UB zum B-Plan Nr. 4653 (Stand: 15.01.2019) wird verwiesen.

2.5.3 Störfallvorsorge,

Störfallvorsorge:
Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Achtungsabstand bzw. im angemessenen Sicherheitsabstand von Störfallbetrieben (Betriebsbereichen i.S.d. §3 (5a) BImSchG). Durch die Planung sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge i.S.d. der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen. Da die Umwidmung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche vorgesehen ist und wäre die Ansiedlung eines Störfallbetriebs planungsrechtlich unzulässig, da dieser die Festsetzung eines Gewerbe-/Industriegebiets auf B-Planebene erfordern würde. Somit hätte die geplante FNP-Änderung ggf. positive Auswirkungen i.S. der Störfallvorsorge.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Da gem. §1 (6) Nr. 7j BauGB explizit die Auswirkungen zu betrachten und zu bewerten sind, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ist dies auf FNP-Ebene und somit auch hinsichtlich seiner Änderung nicht erforderlich. (s. auch 1. Entwurf UB zum B-Plan 6453, Stand: 15.01.2019)

2.6 Luft

Ausgangssituation
Die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet ist wie folgt gekennzeichnet:
Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Änderungsgebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen Konzentrationen von Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Benzol ermittelt, die in etwa dem städtischen Durchschnitt entsprachen. Aufgrund der angewendeten Messmethode und der Messzeiten (ausschließlich zu verkehrsreichen Tageszeiten, d.h. ohne Nachtmessung) besitzt ein direkter Vergleich mit den Ganzjahresgrenzwerten der 39. BImSchV nur orientierenden Charakter. Aktuelle Modellrechnungen[2] zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg weisen für die Erlanger Straße im Bereich der Bestandsgebäude NO_2-Konzentrationen von ca. 33 bis 36 µg/m^3 auf. In der Forchheimer Straße werden im Bereich der Gebäude der Schöller Stiftung aktuell NO_2-Konzentrationen von ca. 30 bis 33 µg/m^3 an der Baulinie prognostiziert. Der Ganzjahresgrenzwert für NO_2 liegt bei 40 µg/m^3.
Aufgrund der insgesamt nur lockeren Randbebauung und des nach Westen weitgehend

[2] Büro Lohmeyer, 2018

unverbauten Frischluftkorridors zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Stadtrandgebietes kommt es im Bereich des Änderungsgebietes auch an den durch motorisierten Individualverkehr hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu Überschreitungen von Grenzwerten der 39. BImSchV für verkehrsbürtige Schadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub, Benzol).

Auswirkungen / Prognose
Die Umwandlung der Flächendarstellung von „gewerbliche Baufläche“ zu „gemischte Baufläche“ hat keine Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet.
Eine detaillierte, qualitative Beurteilung erfolgt im Rahmen des entsprechen B-Plan-Verfahrens. Auf den 1. Entwurf UB für den B-Plan 4653 wird verwiesen.

2.7 Klima

Ausgangssituation
Der Änderungsbereich ist in Teilen bebaut und versiegelt (Gewerbebauten und Parkplatzfläche).
Im Nordosten, Südosten und Südwesten befinden sich drei größere Freiflächen, die aufgrund ihres Kaltluftliefervermögens eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung für das Gebiet. (s. Anlage Plan 1: Klimafunktionskarte und Plan 2: Planungshinweiskarte).
Die bioklimatische Situation der versiegelten und bebauten Bereiche wird, abhängig vom jeweiligen Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad, im Süden als günstig eingestuft, bei der nordwestlich liegenden Fläche als weniger günstig eingestuft. Hier besteht eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. (s. Anlage Plan 1: Klimafunktionskarte und Plan 2: Planungshinweiskarte).
Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde verläuft in Ost-West-Richtung über die im Westen liegende Kleingartenanlage.
Die aktuelle stadtklimatische Gesamtsituation wird als günstig eingestuft.

Auswirkungen / Prognose
Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht sind zunächst keine negativen Auswirkungen für den Bereich Klima zu erwarten. Bei der weiteren baulichen Entwicklung, erweitert um den Bereich Wohnen, ergeben sich allerdings Anforderungen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu definieren sind. Auf den 1. Entwurf UB für den B-Plan 4653 wird verwiesen.

2.8 Abfall

Mit der geplanten Änderung der FNP-Kategorie von gewerblicher Baufläche zu gemischte Baufläche wird sich der Anteil an Wohnnutzung im Änderungsbereich erhöhen. Infolgedessen könnte sich zukünftig die Art der anfallenden Abfälle verändern, indem nicht mehr nur Abfälle durch gewerbliche Nutzung anfallen, sondern auch Hausmüll. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, auf B-Planebene nachzureichen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten; bei eventuell erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz sind die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (evtl. Beprobung) zu beachten.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich gemäß Bayerischen Denkmalatlas (Abruf 11.01.2019) keine Bau- und/oder Bodendenkmäler. Die angestrebte FNP-Änderung hat zunächst keine direkten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Im weiteren FNP-Änderungsverfahren ist eine Stellungnahme der BOB (Denkmalschutz/Archäologie) einzuholen.

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Würde die FNP-Änderung nicht durchgeführt werden, bliebe im Änderungsbereich die aktuelle Darstellung im FNP als „Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Dienstleistung“ bestehen und somit auch weiterhin die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung des Areals mit Gewerbebetrieben. Unterbunden würde dadurch lediglich die Realisierung von Wohnungsbau.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären überdies die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. §8 (2) BauGB, wonach B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind, nicht gegeben. Somit wären die gemäß Rahmenplan (s. Begründung zum Rahmenplan, Stand: Juni 2016) verfolgten planerischen Ziele mit dem B-Plan Nr. 4653 nicht umsetzbar und die angestrebten B-Planfestsetzungen nicht realisierbar.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen nicht notwendig. Gleichwohl sind im B-Planverfahren Nr. 4653 die konkreten Eingriffe in Natur und Umwelt zu bewerten und konfliktmindernde und ggf. weitere Maßnahmen zu benennen; für nähere Angaben hierzu wird auf den 1. Entwurf UB zum B-Plan Nr. 4653 (Stand: 15.01.2019) verwiesen.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Auf Ebene des Flächennutzungsplans hat die Alternativenprüfung in der Regel in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet von Nürnberg zu erfolgen. Nähere Angaben hierzu können dem Vorentwurf der Begründung entnommen werden.

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereichs (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens, hier der FNP-Änderung, auf die Umweltbelange gem. §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. §3 (2) BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. §1a (3) Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. §1a (3) Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht darzustellen. Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung allerdings nicht erforderlich.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts (UB) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar, und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert. Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf UB herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (2006)
- Luftbilder aus den Jahren 2018 und früher
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Masterplan Freiraum:
  Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Strategische Lärmkarte LfU 2012 (Straßenlärm), EBA 2012 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg, Juni 2018 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg)

- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 11.01.2019)
- Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Geländebegehung am 06.11.2018

Kenntnislücken:

- Eine artenschutzrechtliche Kartierung liegt für das Änderungsgebiet nicht vor und ist im Zuge des B-Planverfahrens Nr. 4653 zu erarbeiten.
- Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität wurden im Planungsgebiet in den Jahren 2006/2007 durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z.B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel, geänderte Umfeldnutzungen) heute nur noch eingeschränkt belastbar.

7. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für die 25. FNP-Änderung „Neue Mitte Thon“ stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen von „gewerblicher Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ zu „gemischter Baufläche“ dar. Da der Änderungsbereich weiterhin Baufläche bleibt sind durch die FNP-Änderung g keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB verbunden. Mit Ausnahme der Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Menschliche Gesundheit (Lärm), Klima sowie Kultur- und Sachgüter, für die eine Bewertung jeweils noch nicht abschließend möglich ist, können die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die in weiten Teilen festgestellte Nichterheblichkeit der beabsichtigten FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4653 in diesem Bereich nach sich zieht. Insbesondere die tatsächliche Umnutzung bzw. Bebauung der bislang Freiflächen hat auf B-Planebene nachteilige Auswirkungen auf eine Reihe von Schutzgütern.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren; hierfür wird auf den zugehörigen 1. Entwurf Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4653 (Stand: 15.01.2019) verwiesen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 15.01.2019

Umweltamt/
Umweltplanung

i. V. gez. Wellmann gez. Büttner (3643)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klima

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

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

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

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

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

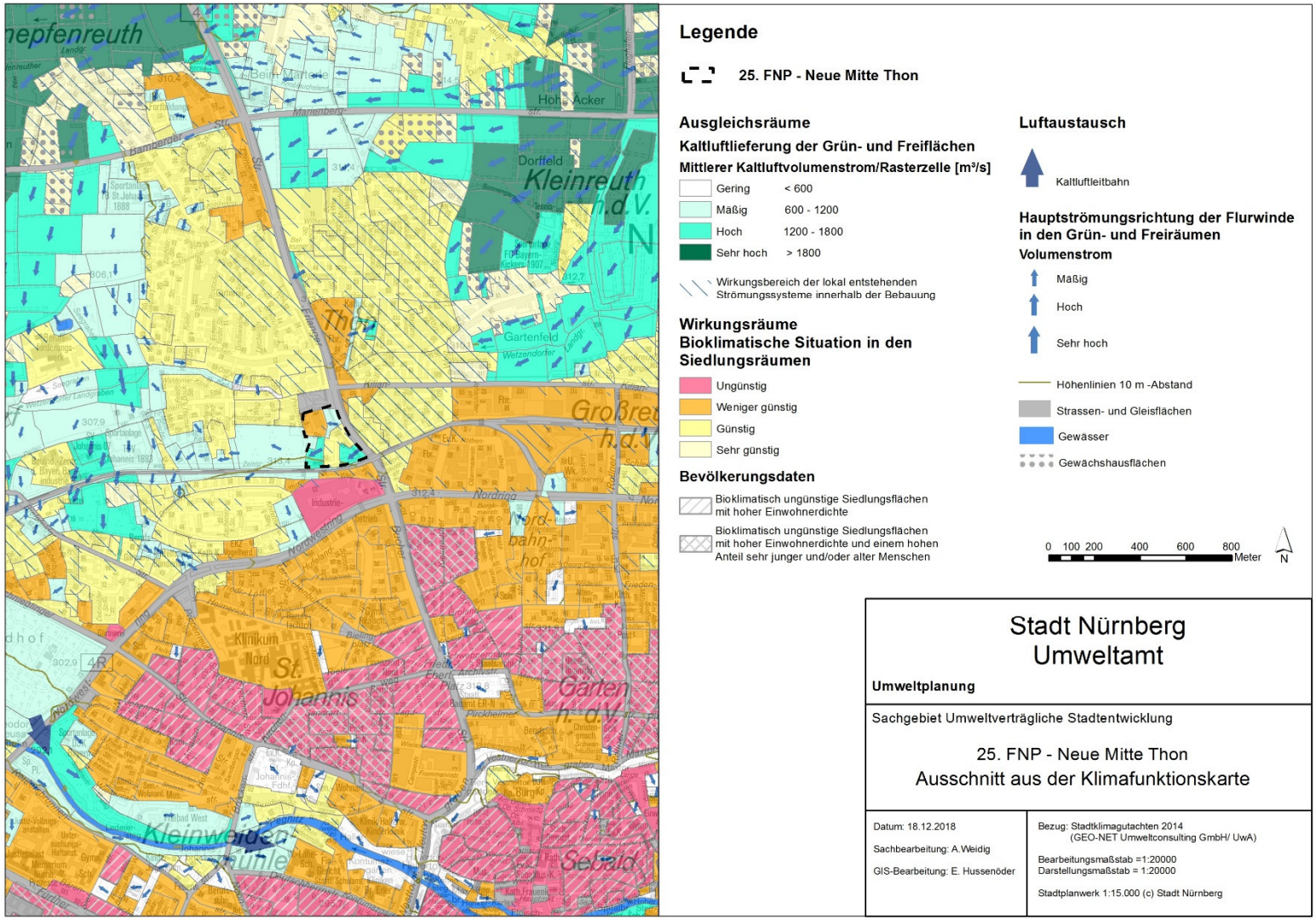
EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

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

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

Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

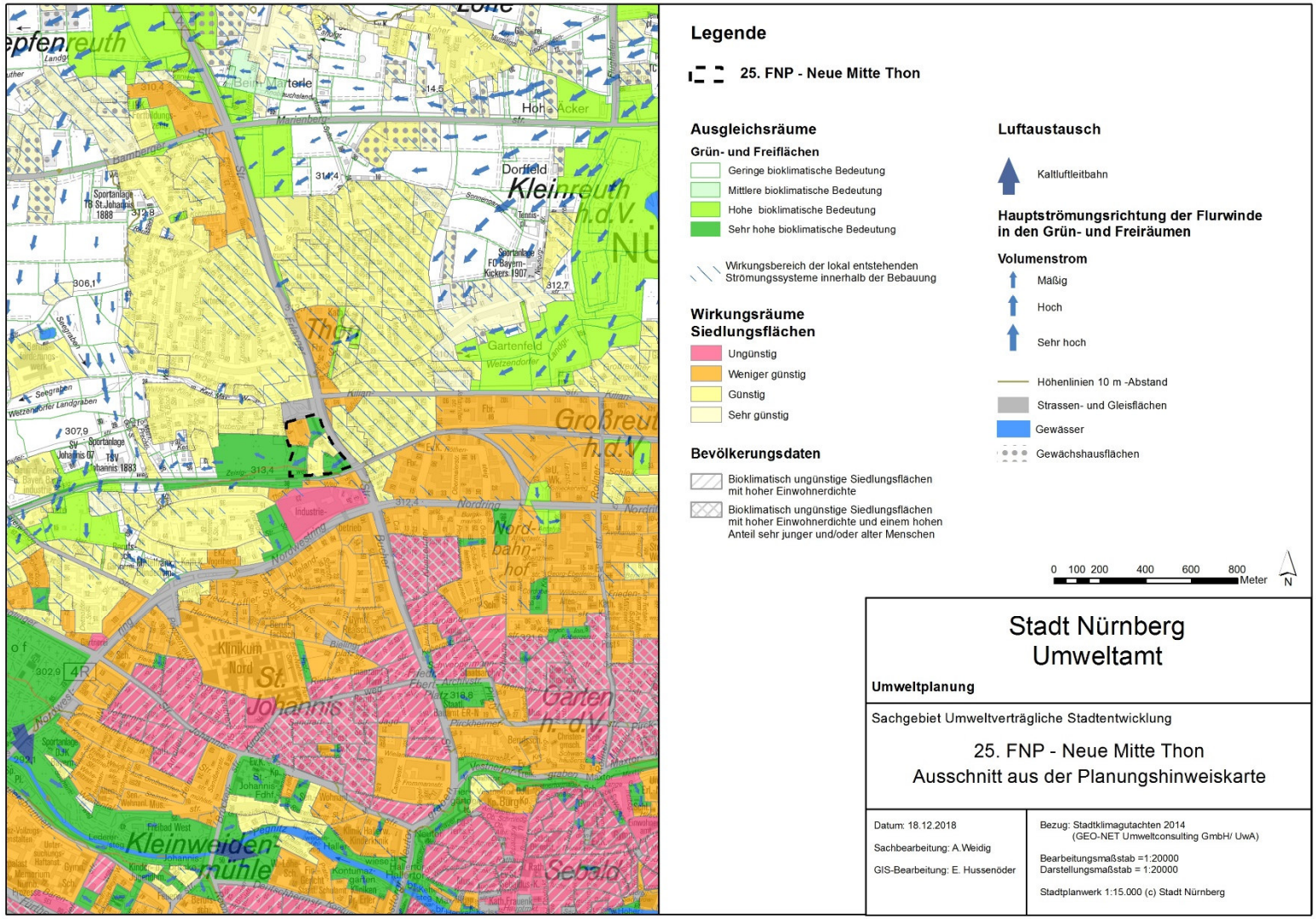
Plan 1: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)



145

Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 2: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Planungshinweiskarte)



Beschlussvorlage
Stpl/068/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplanverfahren 4653 "Neue Mitte Thon" für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zweisigweg e.V. und Zeisigweg - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4653
Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4653
1. Entwurf Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Am 19.07.2018 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" beschlossen.

Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße ist die Aufwertung des Bereichs als Stadtteilzentrum mit Platzfläche, Büro- und Geschäftshäusern sowie Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Die südlich angrenzenden, in den Bebauungsplänen Nr. 3556 und 4119 festgesetzten Gewerbegebiete sind untergenutzt und eignen sich in Teilbereichen für eine Wohnnutzung, so dass eine bedarfsgerechte Umwidmung angestrebt wird. Der Gesamtbereich liegt an städtebaulich exponierter, herausragender Position im Stadtraum und erfordert funktional und gestalterisch anspruchvolle Entwicklungsansätze. Der daraufhin vom Stadtplanungsamt im Jahr 2016 ausgeschriebene städtebauliche Ideenwettbewerb umfasste den gesamten ca. 5,8 ha großen Bereich, um ein hochwertiges und schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten. Der Entwurf eines der beiden ersten Preistäger "ATP, München" wurde der Öffentlichkeit vorgestellt, er wurde innerhalb der städtischen Dienststellen ínstruiert und mit den Eigentümern besprochen. Die Überarbeitung des Entwurfs verarbeitet viele der eingebrachten Anregungen und mündete in den vorliegenden Rahmenplan.Auf Grundlage des Rahmenplans, des Vorentwurfs der Begründung sowie des vorliegenden 1. Entwurfs des Umweltberichts (UB) soll als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. In gleicher Sitzung soll im Parallelverfahren die Einleitung des 25. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Beitrag zur infrastruktureller Versorgung, sowie zum Wohn- und Arbeitsstättenbedarf

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Rahmenplans vom 12.06.2018, der Begründung vom 24.01.2019 sowie der 1. Fassung des Umweltberichts vom 15.01.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

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

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff: Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße ist die Aufwertung des Bereiches als Stadtteilzentrum mit Platzfläche, Büro- und Geschäftshäusern, sozialer Infrastruktur, kleinen Läden und Dienstleistern vorgesehen. Die südlich angrenzenden, in den Bebauungsplänen Nr. 3556 und 4119 festgesetzten Gewerbegebiete, sind untergenutzt und eigenen sich in Teilbereichen für eine Wohnnutzung, so dass eine bedarfsgerechte Umwidmung angestrebt wird. Der Gesamtbereich liegt an städtebaulich exponierter, herausragender Position im Stadtraum und erfordert funktional und gestalterisch anspruchvolle Entwicklungsansätze.

Der aufgrund dieser Ausgangssituation und Zielsetzung vom Stadtplanungsamt im Jahr 2016 ausgeschriebene städtebauliche Ideenwettbewerb umfaßte den gesamten, ca. 5,8 ha großen Bereich, um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten. Der Entwurf eines der beiden ersten Preistäger "ATP, München" wurde der Öffentlichkeit vorgestellt, er wurde innerhalb der städtischen Dienststellen ínstruiert und mit den Eigentümern besprochen. Die Überarbeitung des Entwurfs verarbeitet die verschiedenen eingebrachten Anregungen und mündete in den vorliegenden Rahmenplan.
Der Bereich um den Stadtteilplatz im Norden befindet sich im städtischen Eigentum und soll unter der Auflage der Wahrung des städtebaulichen Konzeptes und der gewünschten Nutzungsmischung vermarktet werden.

Die südlich davon gelegenen Bereiche sind in Privatbesitz von mehreren Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren können Teilbereiche gesondert zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden, soweit die Gesamtkonzeption gewahrt bleibt. Die umgebende Bebauung des Stadtteilplatzes auf der städtischen Fläche ist – bei Wahrung und Sicherung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes - auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Auf Grundlage des Rahmenplans soll als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die zukünftige Planung Wohnbauflächen und gemischt genutzte Bauflächen vorsieht, sind Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass ein entsprechend abgegrenztes Änderungsverfahren im Parallelverfahren erforderlich wird. In gleicher Sitzung soll daher das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 25 eingeleitet und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst werden.

Kosten
Eine Kostenschätzung erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens.

Zeitliche Umsetzung
Im nächsten Verfahrensschritt soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Fazit
Das Bebauungsplanverfahren ist Grundlage zur weiteren qualifizierten Innenentwicklung der Stadt und zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Infrastruktur und der Grünflächenausstattung.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4653 "NEUE MITTE THON"

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

NÜRNBERG

Ö 5



GMKG: WETZENDORF, THON
ohne Maßstab

PLANNAME: 4653_FEOB_20190130_sr-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

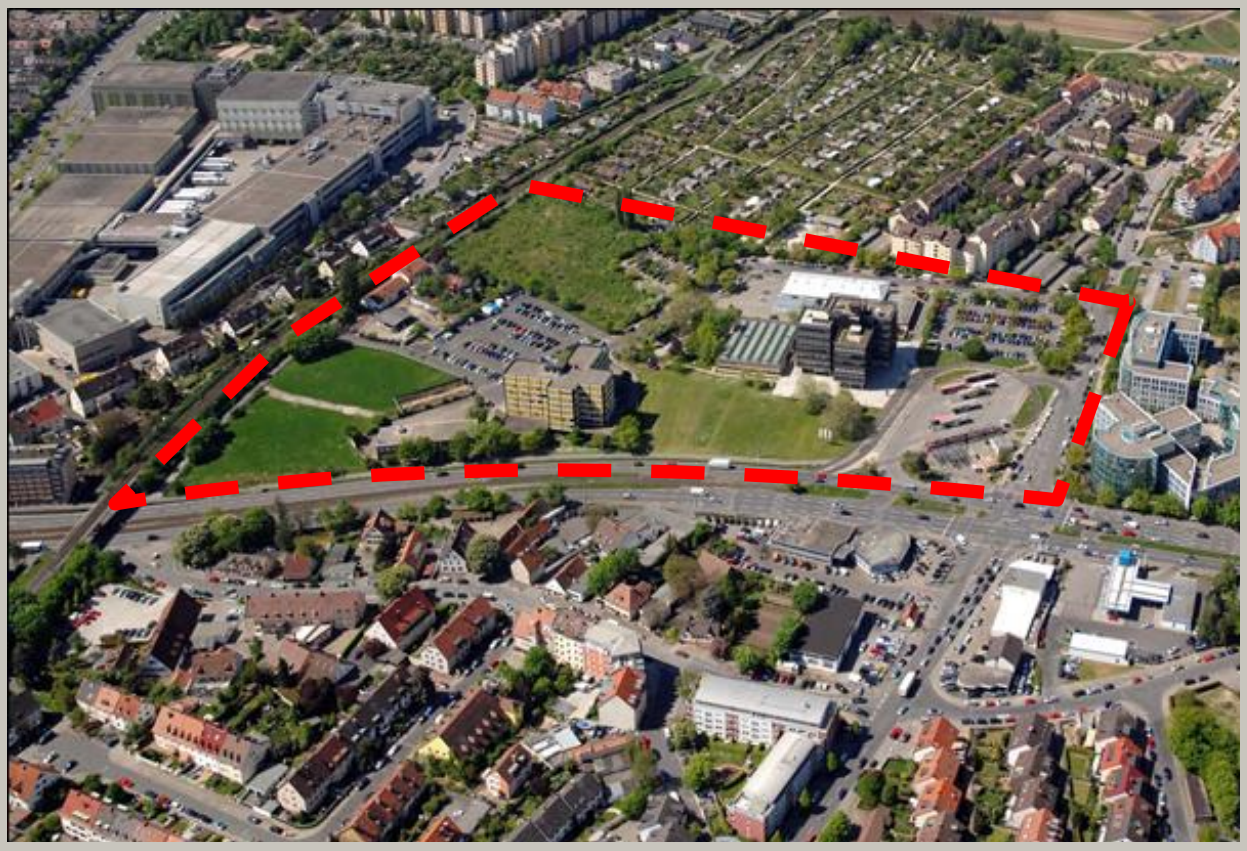
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4653

„NEUE MITTE THON“

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

Stand: Januar 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4653
„NEUE MITTE THON“

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

INHALTSVERZEICHNIS

I. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE - VERFAHREN 3

II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

II.1. ANALYSE DES BESTANDS 3

II.2. VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

II.4. PLANUNGSZIELE UND –VORGABEN DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS 5

II.4.1. STÄDTEBAU/ NUTZUNGSSTRUKTUR 5

II.4.2. VERKEHR 6

II.4.3. FREIRAUMSTRUKTUR 7

II.5. ERGEBNIS DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS 7

II.6. BEHANDLUNG IM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS/ WEITERES VERFAHREN 9

II.7. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN 9

III. PLANUNGSKONZEPT 10

III.1. GESAMTKONZEPT 10

III.2. STÄDTEBAU 11

III.3. VERKEHR 11

III.4. FREIRAUMSTRUKTUR 12

IV. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

II. UMWELTBERICHT (STAND 15.01.2019) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4653
„NEUE MITTE THON“

für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

I. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE - VERFAHREN

Durch den Entfall der Straßenbahnwendeschleife südlich der Forchheimer Straße im Rahmen der Neubaumaßnahme der Straßenbahnstrecke „Thon - Am Wegfeld“ kann der stadteigene nördliche Teil des Bebauungsplangebiets einer hochwertigen standortgerechten neuen Nutzung zugeführt werden. Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets, der in den Bebauungsplänen Nr. 3805 und Nr. 4119 zum großen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist gemessen an der Standortgunst, untergenutzt und eignet sich in Teilbereichen für eine Wohnnutzung.

Für das Gebiet wurde vom Stadtplanungsamt 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Auslobung formuliert u.a. folgende Zielsetzungen:

„Für das gesamte Wettbewerbsgebiet ist eine neue städtebauliche Ordnung zu erarbeiten. Auf den neu entstehenden Entwicklungsflächen soll in Verbindung mit den vorhandenen Bauflächen eine hochwertige Bau- und Nutzungsstruktur entwickelt werden, die dem Stadtteil angemessen ist und den Stadteingang an der Einfallstraße stadträumlich definiert.

Es ist ein Wunsch des Auslobers, einen Teil dieses Flächenpotentials in einen städtischen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität umzuwandeln“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet zu steuern. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauBG) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt; ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist aufgrund der Größe i.V. mit erheblichen Umweltbelastungen durch die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Erlanger Straße ausgeschlossen.
Ein Umweltbericht, 1. Fassung, wurde angefertigt.
Im weiteren Verfahren können Teilbereiche des Geltungsbereichs herausgenommen und gesondert zur Rechtskraft geführt werden, soweit die Gesamtkonzeption gewahrt bleibt.

II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

II.1. ANALYSE DES BESTANDS

Das im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Thon gelegene Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erlanger Straße (B4) im Osten, der Forchheimer Straße im Norden, der Pretzfelder Straße und der Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. im Westen und dem Zeisigweg bzw. der Ringbahn im Süden. Nicht weit vom Nordring und vom alten Ortskern Thon entfernt und direkt an der B4 gele-

gen, liegt der Bereich an zentraler und exponierter Stelle, sodass er für entsprechend ausgerichtete Nutzungen prädestiniert ist. So soll auch der Bedarf für einen Stadtteilplatz mit diversen Nutzungsangeboten im nördlichen, städtischen Bereich gedeckt werden.

Die abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Teilgebiete sind für Wohnnutzungen gut geeignet.

Die bauliche Umgebung des Gebiets stellt sich sehr unterschiedlich dar. Nordwestlich schließt Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher, bis zu siebengeschossiger Höhe an. Nördlich beherrscht ein bis zu sechsgeschossige Büro- und Geschäftsgebäude in markanter solitärer Bauweise der 1990er Jahre den Straßenraum. Nach Osten bildet die Erlanger Straße eine Schneise zum angeschnittenen alten Ortskern Thon, der von dieser Seite kaum mehr als das frühere historisch gewachsene Zentrum wahrnehmbar ist. Im Süden, noch südlich der Ringbahn, schließt hinter einer Reihe Wohnhäuser die ehemalige Eis- und Lebkuchenfabrik als markanter geschlossener und hoher Block den Stadtraum ab.

Das Gebiet ist südlich der ehemaligen Wendeschleife durch zwei großflächige, bis zu sieben geschossige Solitärbauten mit dazwischenliegenden offenen Grünflächen geprägt. Sie beherbergen Verwaltungen und eine Druckerei. An der Pretzfelder Straße befindet sich ein eingeschossiger italienischer Lebensmittelfachmarkt mit Gastronomie. Nördlich des Zeisigwegs hat sich eine Enclave kleinteiliger gewerblicher Nutzungen entwickelt, umgeben von Parkplätzen und brachliegenden Flächen. Am Ende der Pretzfelder Straße befindet sich ein Gebäude der Telecom, welches als letztes noch von der ursprünglichen, der Post vorbehaltenen Nutzung, erhalten ist.

Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße.

In der Nähe befinden sich verschiedene soziale und kommerzielle Infrastruktureinrichtungen. Die nächsten großen Einkaufsmärkte befinden sich an der Wilhelmshavener Straße im Norden und an der Köllner Straße im Westen, welche nur eingeschränkt fußläufig erreichbar sind.

Hinsichtlich Kindertagesstätten sind Bedarfe im Gebiet zu decken. Der Grundschul- und Hortbedarf soll neben der bestehenden Schule am Thoner Espan durch geplante Neubauten an der Parler Straße ergänzt werden. Die nächsten Mittelschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nordstadt.

Als große zentrale Grünfläche in fußläufiger Entfernung ist der Wetzendorfer Park im Nordwesten in Planung.

Im Planungsgebiet befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand, der nach Möglichkeit erhalten werden soll. Die grundstücksbegleitende und einfassende Hecke innerhalb des Biotops 1093 soll ebenso wie erhaltenswerte Einzelbäume möglichst erhalten werden. Die Gehölzpflanzung entlang des Fuß- und Radwegs genießt höchsten Schutz. Auf den weiteren als Biotope kartierten Flächen besteht Baurecht.

Nördlich der Forchheimer Straße befindet sich der Wetzendorfer Landgraben. Es ist angedacht, zumindest Teile des Gebietes hinsichtlich der Oberflächenwässer hierhin zu entwässern, soweit dies aufgrund des geringen Höhengefälles sinnvoll ist.

Inwieweit Vorbelastungen vorliegen, ist im weiteren Bebauungsplan-Verfahren abzuklären. Insbesondere hinsichtlich Bodenbelastungen, Luftbelastungen und Lärmbelastungen durch Gewerbe und Verkehr sind Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Erlanger Straße (Prognose südl. Kilianstraße: 43.000 Kfz/24 Std) wirken hohe Schallpegel auf das Planungsgebiet ein, so dass aktive und passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Die Flächen der ehemaligen Wendeschleife und die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg, alle anderen Grundstücke sind im Privatbesitz von insgesamt vier Eigentümern.

II.2. VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die zukünftige Planung auch Wohnbauflächen vorsieht, sind zumindest Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass ein entsprechend abgegrenztes Änderungsverfahren im Parallelverfahren erforderlich wird.

Der **Bebauungsplan Nr. 3805,** rechtsverbindlich am 06.09.1972, setzt Straßenverkehrsflächen, westlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife als Parkplatzflächen, sowie Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Der südöstliche Teilbereich des Gewerbegebiets wird überlagert durch eine Festsetzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf der Post. Zudem wird entlang des südlichen Teils der Pretzfelder Straße und weiter quer durch das Postgrundstück eine Hauptwasserleitung festgesetzt, mit einem beidseitig 4m breitem Leitungsrecht.

Der **Bebauungsplan Nr. 4119**, rechtsverbindlich am 03.09.1980, setzt im südöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Von der Pretzfelder Straße zum Zeisigweg wird eine Rad- und Fußwegverbindung festgesetzt und in einem Zwickel südlich der Pretzfelder Straße zwischen Rad- Fußweg und Gewerbegebiet eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Zudem liegen für das Planungsgebiet **Baulinienpläne** vor.

Der Geltungsbereich grenzt an den Umgriff des **Planfeststellungsverfahrens der Straßenbahnlinie Thon-Am Wegfeld an**. Die Inhalte des Planfeststellungsverfahrens werden im Hinblick auf die vorgelegte Planung nicht berührt.

II.4. PLANUNGSZIELE UND –VORGABEN DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS

Die Planungsvorgaben aus der Wettbewerbsausschreibung werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

II.4.1. STÄDTEBAU/ NUTZUNGSSTRUKTUR

Ziel ist die Entwicklung einer baulichen Idee, die stadträumliche Qualität aufweist und die Erlanger Straße in das Stadtgefüge integriert. Schwerpunkt bildet dabei das **städtische Areal** (Straßenbahnwendeschleife Thon), für das eine bauliche und freiraumplanerische Lösung, mit der Situierung eines **Stadtteilplatzes** mit Aufenthaltsqualität erwartet wird. Der Stadtteilplatz in einer Größe von 2000 m² soll in geschützter Lage situiert, multifunktional und für alle Bewohner und Bewohnerinnen attraktiv sein, und eine Marktfläche von ca. 250m² umfassen. Für die weiteren städtischen Flächen wird eine **dichte und räumlich wie gestalterisch anspruchsvolle Bebauung**

angestrebt, die zum einen **notwendige bzw. fehlende Nutzungen** aufnehmen kann, zum anderen durch ihre Ausformung der Bedeutung des neuen Ortszentrums Geltung verschafft. Eine wirtschaftliche Ver- und Aufwertung der zu bebauenden städtischen Flächen ist ausdrücklich erwünscht.

Im **Bereich des Stadtteilplatzes** ist ein bauliches Angebot für **hochwertiges Gewerbe und Dienstleistungen** vorgesehen. Ein geringer Anteil Wohnnutzungen ist denkbar. Mit einem Lebensmittelvollversorger mit bis zu 1200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sowie kleinteiliger Nahversorgung wie Bäcker, Metzger, Apotheker, Kiosk, Cafe, usw. sollte sowohl Bewohnern als auch Beschäftigten der Umgebung **nahliegende Einkaufsmöglichkeiten** bieten und die zentrale Funktion der „Neuen Mitte“ stärken.

Für die zu bebauenden Flächen auf dem städtischen Areal richtet sich die **Baudichte** nach den Werten der Baunutzungsverordnung, wobei eine Überschreitung von 20% aufgrund der städtebaulichen Struktur denkbar ist. Auf den in den Bebauungsplänen festgesetzten, verbliebenen gewerblichen Bauflächen ist eine Abweichung über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bei gut begründeten städtebaulichen Konzepten denkbar.

Für die **südlichen Gewerbegebiete** werden Vorschläge für eine qualitativ hochwertige Bebauung erwartet. Das Areal soll als **Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet** entwickelt werden. Westlich des Durchstichs zum Zeisigweg soll ein Wohngebiet mit 70 % Geschosswohnungsbau und 30 % Einfamilienhausbau, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Zudem soll ein nicht wesentlich störendes eingeschränktes Gewerbegebiet mit Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in mehrgeschossiger Bauweise entwickelt werden. Wesentliches Element der Planung ist zudem ein ausreichend bemessener Quartierspark.

Weiterhin sind zur baulichen Weiterentwicklung entlang der Erlanger Straße eine Qualifizierung des vorhandenen Baurechts im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 3805 im Sinne eines **städtebaulich und gestalterisch qualitätvollen Gesamtkonzeptes** erwünscht, das sowohl Büronutzung und Dienstleistungsbetriebe, als auch standortverträgliche Produktionsbetriebe, insbesondere aus dem High-Tech-Bereich ermöglicht. Aus städtebaulichen Gründen und als **Lärmschutz** für die westlich geplante Wohnnutzung wird entlang der Erlanger Straße eine mindestens IV-geschossige Bebauung erwartet.

Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden. Die Einfamilienhausbebauung soll in Form von Reihen- und Doppelhäusern erfolgen

Um das Defizit an Gemeinbedarfsflächen nicht weiter zu verstärken, soll eine Fläche von 1500 m² für eine **3-gruppige Kindertagesstätte** in integrierter Wohnlage vorgesehen werden.

II.4.2. VERKEHR

Die **Erschließung** ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen zu führen. Über die Erlanger Straße und über den Einmündungsbereich der Forchheimer Straße kann keine Erschließung von Einzelgrundstücken erfolgen.

Die übergeordneten **Rad- Fußweg**verbindungen sind zu beachten und in das Gesamtkonzept zu integrieren:

- von der Erlanger Straße entlang des Zeisigwegs mit Übergang über die Ringbahn zur Düsseldorfer Straße und weiter zum Einkaufszentrum an der Köllner Straße,
- zwischen Forchheimer Straße und Zeisigweg über Pretzfelder Straße bzw. Pretzfelder Weg westlich des Parkplatzes. Dieser Weg sollte möglichst an die überörtliche Ost-West-Frei-

raumverbindung entlang des Wetzendorfer Landgrabens angebunden werden.
- von der Erlanger Straße in südlicher Richtung zum Zeisigweg.

Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in die Planung zu integrieren und bei der Fuß- und Radwegeplanung hinsichtlich Orientierung und Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Es gelten die **Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Nürnberg. Die vorhandenen privaten Stellplätze auf den Grundstücken Fl.Nr. 514, Gemarkung Wetzendorf, und Fl.Nr. 126, Gemarkung Thon, sind auf Flächen des gleichen Eigentümers in Form von integrierten Lösungen zu verlagern.

Im Rahmen eines zu erstellenden Mobilitätskonzeptes sind standortgerechte Lösungen zu konkretisieren; - der über dem ÖPNV gut erschlossene Bereich bedarf der konsequenten Umsetzung von verkehrsreduzierenden Maßnahmen (Mobilitäts-Bausteine).

Gemäß beschlossenem Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg ist eine Reaktivierung der **Ringbahn für den Personenverkehr** mittel- bis langfristig vorgesehen. Hierzu ist eine Fläche für den Haltepunkt westlich der Erlanger Straße und eine Verknüpfung der Straßenbahn vorzuhalten.

II.4.3. FREIRAUMSTRUKTUR

Aufgrund der angestrebten **hohen Baudichte** kommt der **Qualifizierung der Freiflächen** eine besondere Bedeutung zu. Wichtig ist ein differenziertes Freiraumangebot, das zum einen wohnungszugeordnete Freiräume mit hoher Privatheit anbietet, daneben aber auch gemeinsam nutzbare öffentliche Frei- und Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, die barrierefrei nutzbar sind.

Bei der Neugestaltung von Stadtbereichen soll in besonderem Maß die **ökologische Qualität** der überbauten und nicht überbauten Flächen gesteigert werden. So ist bei einer weiteren baulichen Verdichtung gleichzeitig die Qualifizierung der verbleibenden Freiflächen darzustellen.

Für die **Grünflächenausstattung** gelten grundsätzlich die Werte des Baulandbeschlusses. Eine der gewählten Bebauungsdichte angemessene Flächengröße ist durch die Teilnehmer zu ermitteln und zu begründen. Auf dem Areal südlich der Pretzfelder Straße ist ein öffentlicher **Freibereich** mit 3200 m² und davon ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 1000 m² für die neu hinzukommenden Wohnungen vorzusehen.

Die übergeordnete **Ost-West-Freiraumverbindung** entlang des Wetzendorfer Landgrabens ist mit dem Wettbewerbsgebiet zu vernetzen. Ein sorgsamer Umgang mit den **Biotopflächen** im Entwurf und in der Vernetzung der Freiräume wird vorausgesetzt.

Lärmtechnische Voruntersuchung haben ergeben, dass entlang der Erlanger Straße eine mindestens viergeschossige **Lärmschutzbebauung** zu errichten ist, um im Inneren eine für Wohnnutzungen angemessene Wohnruhe zu erreichen.

Eine **gendergerechte Planung** soll die Geschlechtsgerechtigkeit fördern. Unter Gleichbehandlungsgrundsätzen sollen räumliche Angebote für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altergruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen geschaffen werden.

II.5. ERGEBNIS DES STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERBS

Das Preisgericht beurteilte drei Wettbewerbsbeiträge als gleichwertig.

1. ATP München
2. Plattform Berlin
3. Wolfgang Chmiel

Verwaltungsintern wurden die drei Entwürfe hinsichtlich ihrer Erfüllung der Vorgaben und Potentiale für eine Weiterentwicklung geprüft, und der Entwurf von ATP München als Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans ausgewählt.



Wettbewerbsbeitrag ATP, Lageplan

II.6. BEHANDLUNG IM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS/ WEITERES VERFAHREN

Am 22.09.2016 wurde im Stadtplanungsausschuss über das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs berichtet. Der Stadtplanungsausschuss stimmte dem dargestellten Vorgehen zu, im Anschluss an das Gespräch mit den Eigentümern und der Beteiligung der Öffentlichkeit einen Rahmenplan mit Stadtteilplatz an einen der Preisträger und als Basis für einen Bebauungsplan bzw. Teilbebauungsplan zu vergeben.

Dementsprechend wurde ATP beauftragt, einen Rahmenplan zu erstellen, in den die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungen eingeflossen sind.
Im weiteren Verfahren soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

II.7. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

Öffentlichkeitsveranstaltung am 22.02.2017

Der Entwurf wurde im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung vor Ort vorgestellt und die Beteiligten um Äusserungen gebeten.
Als Ergebnis wurde festgehalten, dass von einigen Anwesenden ein Bedarf für Schul- und Kindergartenplätze und für ein zusätzliches Angebot für Jugendliche im Stadtteil, z.B. in Form eines Kinder- und Jugendhauses, sowie für einen Veranstaltungsraum gesehen wird. Der Bedarf für Lebensmittel sei im Stadtteil gedeckt.
Ferner wurde angemerkt, dass es für die zukünftig im südlich gelegenen Wohngebiet wohnende Bevölkerung nicht attraktiv und kaum zumutbar sei, v.a. abends durch ausschließlich gewerblich genutzte Gebiete zu den ÖPNV-Haltestellen zu gelangen.
Daneben wurde allgemein angesprochen, dass im Berufsverkehr an der Zufahrt Forchheimer Straße zur Erlanger Straße und umgekehrt längere Staus auftreten, und dass der zusätzlich induzierte KfZ-Verkehr aufgrund des neuen Planungsgebiets die Situation verschärfen würde.
Ebenso kamen Anmerkungen, dass man sich an diesem Standort besondere Wohn- und Architekturformen vorstellen könne.
Zudem wurde das Thema Bebauungsdichte in Verbindung mit Grün- und Freiraumausstattung ausführlich und kontrovers diskutiert.
Die hohe Verkehrs-, Lärm- und Staubbelastung an der Erlanger Straße wurde von einem Anwohner als die Wohn- und Aufenthaltsqualität sehr beeinträchtigend beschrieben.

Eigentümergespräche

Seitens der Eigentümer wurde vor allem darauf hingewiesen, dass die erzielte Baudichte der Entwürfe im Wohnungsbau, ebenso wie die Wohnform der „Town- Houses“, sowie andere verdichteten Einfamilienhauses an diesem recht zentralen Standort nicht bedarfsgerecht seien.
Zudem wird ein weitgehend autoverkehrsfreies Wohngebiet bevorzugt.

Außerdem wird – auch im bisher als gewerblich genutzten mittleren Bereich und in dem als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzten Bereich ein höherer Wohnanteil gewünscht.

Eine Anlage des Kinder- und Jugendhauses im zeitweilig präferierten Bereich an der Erlanger Straße ist nicht möglich, da das bestehende Gebäude noch langfristig genutzt wird.
Insofern müsste diese Nutzung entweder im gemischt nutzbaren Bereich östlich des Quartiersparks oder als Teilnutzung des geplanten Parkhauses projektiert werden. Zudem gibt es die Option, diese Einrichtung im Bereich des Parkplatzes des Kleingartenvereins zu installieren.

Stadtinterne Beteiligung der verschiedener Dienststellen

1. Jugendamt: Die Anlage eines Kinder- und Jugendhauses und eines Bürgersaals wird als sinnvoll und positiv angesehen.
2. Umweltamt: Es wird hinsichtlich der Grün- und Freiflächenausstattung mit öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen (ohne Stadtteilplatz) eine Fläche von insg. 5000 m² gefordert, davon mindestens 3000 m² als zusammenhängender Quartierspark.
3. Wirtschaftsförderung Nürnberg: Bei der Ergänzung der bisher geplanten Gewerbegebiete sind auch teilweise gemischte Nutzungen möglich, soweit dies sinnvoll ist, z.B. für Wohnnutzungen in oberen Geschossen.
4. Liegenschaftsamt: Die Vorgaben des Wettbewerbs hinsichtlich der baulichen Dichte im Bereich der städtischen Fläche im Umfeld des geplanten Stadtteilplatzes sind einzuhalten.
5. Verkehrsplanungsamt: Die Realisierbarkeit einer Erschließung des Parkhauses über die Erlanger Straße muss im weiteren Verfahren geprüft werden.
6. Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Option der Überbaubarkeit des Kanals mit einem Parkhaus hat verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen, die im weiteren Verfahren zu überprüfen sind.

Zusammenfassung der Beteiligungen mit resultierenden Vorgaben für den Rahmenplan

1. Berücksichtigung eines Bürgersaals und eines Kinder- und Jugendhauses
2. Höhere Verdichtung der Bebauung im Bereich des Stadtteilplatzes und im Bereich der Wohnbebauung, Entfall des Einfamilienhausbaus
3. Untergeordnete Wohnnutzungen, soweit möglich und sinnvoll, in den bisher als Gewerbegebiete geplanten Bereichen sind nicht grundsätzlich ausgeschossen
4. Schaffung von mindestens 5000 m² öffentlicher Grünfläche, davon mindestens 3000 m² als zusammenhängende öffentliche Grünfläche, mit mindestens 1000 m² Spielplatz
5. Die Lage des Parkhauses an der Erlanger Straße wird geprüft, da die teilweise Erschließung über die Erlanger Straße eine Verkehrsentlastung für die Anlieger und für die Kreuzung Forchheimer Straße bewirkt. Die Situierung des Parkhauses wird zugunsten einer grundsätzlichen Überbaubarkeit an der Kanaltrasse ausgerichtet. Die Realisierbarkeit hinsichtlich Erschließung über die Erlanger Straße und Überbauung des Kanals wird im Rahmen des weiteren Verfahrens überprüft. Soweit das Ergebnis negativ ausfällt, müsste die Lage des Parkhauses mit westlich der Pretzfelder Straße gelegenen Baugebieten getauscht werden.

III. PLANUNGSKONZEPT

III.1. GESAMTKONZEPT

Das Gebiet wird entlang von öffentlich nutzbaren klar strukturierten Stadträumen entwickelt.
Vom im Norden „Stadtteilplatz“ ziehen sich nach Süden hin zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer als sog. „Grüne Welle“ und „Promenade“ zum quartiersbezogenen „Quartierspark“ im Süden und weiter zum Zeisigweg.
Das Fuß- und Radfahrersystem wird ergänzt durch viele Querbeziehungen, so dass interne und übergeordneten Freiraumverbindungen erhalten und ergänzt werden.

Die Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr über die Pretzfelder Straße wird beibehalten. Diese wird verlängert bis zur Ringbahn, wo potentiell der Anschluss an einen Haltepunkt für die projektierte Stadt-Umland-Bahn entstehen kann. Ein Mobilitätskonzept wird erarbeitet; - Ziel ist die Reduzierung des Individualverkehrs bei Optimierung der Fußweg-, Radweg- und ÖPN-Lösungen in Verbindung mit gestalterisch hochwertigen Aufenthaltsräumen für die geplante Gewerbe- und Wohnnutzung.

III.2. STÄDTEBAU

Die bestehende und geplante clusterförmige, in der Höhe gestaffelte fünf- bis achtgeschossige Solitärbebauung wird in die rasterförmige und durchlässige Gesamtstruktur eingefügt, wobei der elfgeschossige Hochpunkt mit Stadtteilplatz im Norden als Marker im Stadtgefüge fungiert.
Die gewerblich orientierte Bebauung umfasst ansonsten bis zu acht Geschosse, die Wohnbebauung und gemischte Bebauung weiter südlich stuft sich ab ist mit maximal sechs Geschossen plus Dachgeschoss entlang der Pretzfelder Straße und weiter südlich entlang des Zeisigwegs mit fünf Geschossen plus Dachgeschoss. Innerhalb der „Baufenster“ kann eine abwechslungsreiche Bebauung und Architektur entstehen, ohne dass die Gesamtstruktur, Orientierung oder Konzeption beeinträchtigt werden. Die dargestellten Baukörperabformungen sind insofern als Platzhalter zu verstehen.

Entlang der umlaufenden Haupterschließungsstraßen erfolgt eine vorwiegend straßenbegleitende Bebauung. Damit wird der Straßenraum räumlich gefasst und hinsichtlich gewerblicher und verkehrlicher Lärmimmissionen eine sinnvolle Abschirmung ermöglicht.

Die Bebauung um den Stadtteilplatz herum wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf geändert. Nunmehr umfasst das Eckgebäude an der Erlanger Straße bis zu elf Geschosse, was seine Bedeutung als Marker für die „Neue Mitte Thon“ unterstreicht.

Die Baudichte um den Platz herum entspricht mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 19.000 m² mit einer GFZ von 2,41 gegenüber vormals ca. 13.500m² nun den städtischen Vorgaben. Ebenso wurde angepasst, dass unter dem öffentlichen Platz keine Tiefgarage zu liegen kommt, so dass die Stadt den Platz ohne Haftungsrisiken in Eigentum und Unterhalt belassen kann. Der gewünschte Bürgersaal könnte an der Pretzfelder Straße positioniert werden und hätte dann einen direkten Bezug zur Platzfläche.

Im mittleren, vorwiegend gewerblichen Bereich (N4, N5, N6) erfolgte in der Überarbeitung des Rahmenplans eine Erhöhung der Geschossfläche auf ca. 21.500 m², mit einer GFZ von ca. 2,0.

Im südlichen Teilbereich ist aufgrund des nunmehr ausschließlich 5- bis 6- geschossigen Geschosswohnungsbaus eine höhere Baudichte und eine größere Anzahl von nunmehr ca. 300 Wohnungen geplant. Die damit erzielte hohe Dichte liegt weit über den Werten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, sondern erreicht vielmehr annähernd die Werte für Urbane Gebiete. Zwar wurde in der Öffentlichkeitsveranstaltung von einigen Teilnehmern bereits die Baudichte des Wettbewerbsbeitrags als dem Stadtteil nicht angemessen kritisiert, ist aber in dieser Konstellation und Anordnung um eine größere Grünfläche herum und insgesamt in gut erschlossener Innenstadtrandlage mit projektiertem Wetzendorfer Park in geringer Entfernung aus stadtstruktureller Sicht, als angemessen anzusehen. Die städtebaulichen Kenndaten sind in Anlage beigefügt.

III.3. VERKEHR

Die Erschließung orientiert sich am Bestand. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße und – bei Anbindung des geplanten Parkhauses – über die Erlanger Straße. Die Baugebiete im Süden bleiben im Inneren autoverkehrsfrei, abweichend vom Entwurf des Büro ATP. Im Inneren sind teils für Sonderfahrzeuge befahrbare private, öffentlich nutzbare und öffentlich gewidmete Fußwege und Radwege vorgesehen. Der private Stellplatznachweis erfolgt über Tiefgaragen.

Zur Umsetzung des Konzeptes sind entlang der Pretzfelder Straße und der Erlanger Straße Umbaumaßnahmen erforderlich. An der Erlanger Straße ist ggf. eine Abbiegespur für das Parkhaus

erforderlich. An der Pretzfelder Straße sind im Nord-Süd-Ast zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze und Baumstandorte, und ein verbreiterter Fußweg vorgesehen.

Im Bereich zwischen „Grüner Welle“ und „Promenade“ soll der Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, da hier ein größeres Fußgängeraufkommen erwartet wird.
Die Wendeanlage der Pretzfelder Straße soll zurückgebaut und die Straße bis zum Zeisigweg verlängert werden, wo die Möglichkeit der Anbindung an einen Haltepunkt der potentiellen Stadt-Umland-Bahn bestehen sollt.

III.4. FREIRAUMSTRUKTUR

Zur Konzeption wird auf Kap. 3.1. verwiesen.

Im Bereich des Stadtteilplatzes wurde auf die baumüberstandene Fläche an der Kreuzung Forchheimer Straße/Erlanger Straße zugunsten eines höheren Eckgebäudes mit kleinerer platzartiger Vorfläche verzichtet. Die innere, ca. 2000 m² große geschützte Platzfläche wurde weitgehend wie im Wettbewerbsentwurf belassen und lediglich von Tiefgaragenunterbauungen ausgenommen.

Insgesamt wurde angestrebt, die bestehenden Bäume stärker zu berücksichtigen, wobei Unstimmigkeiten hinsichtlich der Standorte im weiteren Verfahren zu beseitigen sind und noch eine Baumbewertung erfolgen muss.

Die bestehende Biotopfläche im südwestlichen Planungsgebiet wird erhalten. Die zukünftige Wegeführung der Freiraumverbindung ist im Rahmen der weiteren Planung noch zu optimieren.

Der südliche Teil wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erheblich überarbeitet. So wurde in Korrespondenz zum Stadtteilplatz mit den räumlichen Nord-Süd-Achsen eine ca. 3200 m² große Freifläche als Quartierspark in der Mitte des Wohnquartiers vorgesehen. Diese, auch seitens des Umweltamts geforderte Parkanlage kann neben den verschiedenen Freizeitnutzungen für die Anlieger aufgrund ihrer Größe bereits ausgleichende klimatische Funktion übernehmen und in Teilbereichen als Retentionsfläche fungieren.

Zusammen mit den angrenzenden Grünzügen und der „Grünen Welle“ ergibt sich ein Angebot an öffentlichen Grünflächen in der vom Umweltamt projektierten Größe von ca. 5000 m².

IV. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Ziel des B-Planverfahrens Nr. 4653 ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets zwischen Forchheimer Straße, Erlanger Straße (B4), Zeisigweg und Pretzfelder Straße. Angestrebt wird die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgung sowie Wohnnutzung, eine Kita und öffentliche Grünflächen. Um die geplante Mischnutzung realisieren zu können wird die FNP-Darstellung „gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ zu „gemischte Baufläche“ in einem Parallelverfahren geändert. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	noch nicht abschließend bewertbar
Boden	noch nicht abschließend bewertbar
Wasser	noch nicht abschließend bewertbar

Pflanzen	noch nicht abschließend bewertbar
Tiere	noch nicht abschließend bewertbar
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend bewertbar
Landschaft	nicht erheblich
Mensch, menschliche Gesundheit	
– Erholung	nicht erheblich
– Lärm	noch nicht abschließend bewertbar
– Störfallvorsorge	nicht erheblich
– Mobilfunk	noch nicht abschließend bewertbar
Luft	für Teilflächen erheblich
Klima	noch nicht abschließend bewertbar
Abfall	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	noch nicht abschließend bewertbar

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Für die meisten Umweltbelange ist eine Bewertung der Auswirkungen nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB noch nicht abschließend möglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

weitere Untersuchungsbedarf und Hinweise:
Folgende Gutachten und Untersuchungen sind zu erstellen und in die Planung einzuarbeiten:

- Untersuchung eines Baugrundgutachtens
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
- ggf. historische Nutzungsrecherchen und orientierende Altlastenuntersuchungen
- Baumbestandsplan
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. Maßnahmenkonzept
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnisches Gutachten (Verkehrs-/Gewerbelärm)
- Energieversorgungskonzept
- Untersuchung der elektromagnetischen Felder

Nürnberg, den 24.01.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Siegfried Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

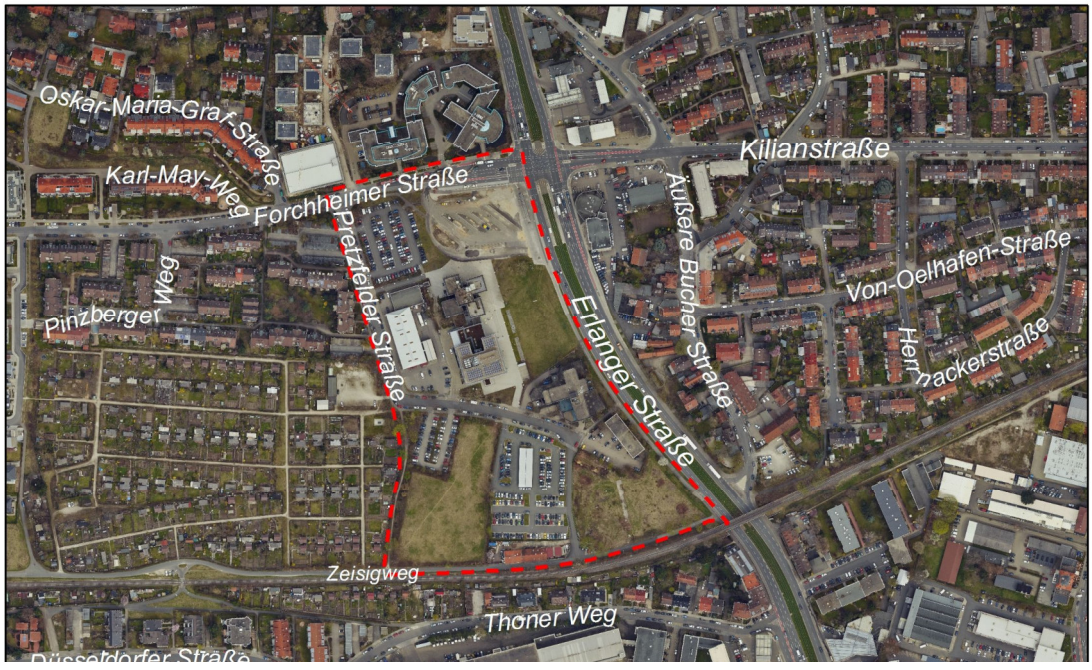
B-Plan Nr. 4653 „Neue Mitte Thon“

für den Bereich zwischen Forchheimer Straße, Erlanger Straße, Zeisigweg und Pretzfelder Straße

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 15.01.2019

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4653

Inhalt

1. Einleitung....4
1.1 Ziele des Bauleitplanes....4
1.2 Plangrundlagen....5
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....5
2.1 Fläche....5
2.2 Boden, Wasser....6
2.2.1 Boden....6
2.2.2 Wasser....7
2.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt....7
2.3.1 Pflanzen....7
2.3.2 Tiere....8
2.3.3 Biologische Vielfalt....8
2.4 Landschaft....8
2.5 Mensch, menschliche Gesundheit....9
2.5.1 Erholung....9
2.5.2 Lärm....10
2.5.3 Störfallvorsorge....11
2.5.4 Mobilfunkanlagen....12
2.6 Luft....12
2.7 Klima....13
2.8 Abfall....14
2.9 Kultur- und Sachgüter....14
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....15
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....15
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)....18
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz....18
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....19
6. Geprüfte Alternativen....19
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....19
8. Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)....20
9. Zusammenfassung....20

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

Plan 1: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen
Plan 2: Stadtklimatische Einordnung des Planungsgebiets (Klimafunktionskarte)
Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Planungsgebiets (Planungshinweiskarte)

1. Einleitung

Am 19.07.2018 erging im Stadtplanungsausschuss (AfS) der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (B-Plan) Nr. 4653 „Neue Mitte Thon“. Zur Beschlussfassung des nächsten formalen Verfahrensschrittes – die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (geplante Behandlung im AfS am 21.02.2019) – ist ein Umweltbericht (1. Entwurf) zu erstellen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB erforderlichen Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet zu steuern. Das B-Planverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Das B-Planverfahren Nr. 4653 wird in Verbindung mit dem 25. FNP-Änderungsverfahren „Neue Mitte Thon“ (Teiländerungsverfahren mit kleinerem Umgriff) durchgeführt. Dies ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung gem. § 8 (2) BauGB zu schaffen, wonach der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist. Um das Planungsziel des B-Plans Nr. 4653, Mischnutzung im Bereich südlich der ehemaligen Wendeschleife, realisieren zu können (s. Begründung zum Rahmenplan, Stand: Juni 2016) wird die FNP-Darstellung „gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ zu „gemischte Baufläche“ geändert. Mit Beschluss des Stadtrats am 27.02.2019 soll das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet werden, um die Planungsziele des B-Plans Nr. 4653 realisieren zu können.

1.1 Ziele des Bauleitplanes

Für das Gebiet zwischen Forchheimer Straße, Erlanger Straße (B4), Zeisigweg und Pretzfelder Straße sowie Kleingartenanlage Zeisigweg e.V., dass eine Fläche von ca. 6,9 ha umfasst, wurde vom Stadtplanungsamt 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. (s. Begründung zum Rahmenplan, Stand Juni 2016), um nach Aufgabe der Straßenbahnwendeschleife den Bereich bis zur Ringbahn städtebaulich neu zu ordnen. Ziel ist eine hochwertige, standortgerechte Bau- und Nutzungsstruktur, die dem Stadtteil angemessen ist und den Stadteingang an der Einfallstraße stadträumlich definiert.
Schwerpunkt ist im Norden ein Stadtteilplatz mit einer Größe von ca. 2.000 qm, in dessen Umfeld hochwertiges Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgung angesiedelt werden sollen, um seine zentrale Funktion als „Neue Mitte Thon“ zu stärken. Der südliche Bereich soll in seinem westlichen Teil als Wohngebiet mit Kindertagesstätte und im östlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in mehrgeschossiger Bauweise entwickelt werden. Der im Plangebiet umfangreich vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll nach Möglichkeit erhalten werden.
Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele findet sich auch in der Begründung zum Rahmenplan B-Plan Nr. 4653.

1.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (2006):
  Im wirksamen FNP ist das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ dargestellt. Zur Anpassung an die in diesem Bereich geplante Wohn- und Mischnutzung wird parallel das 25. FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.
- Vorhandene Bebauungspläne (B-Pläne)
  Das Planungsgebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des Umgriffs des B-Plans Nr. 3805 (in Kraft), ein Teilbereich im Südwesten dieses B-Plans ist durch den B-Plan Nr. 4119 (in Kraft) überplant
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (siehe Anlage, Plan 1):
  N- 1093.001: Brachfläche mit Gehölz-/Heckenbestand
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (siehe Anlage, Plan 1):
  Nr. 378 als lokal bedeutsamer Lebensraum: Ruderalflur, Hecke
  Nr. 357 als regional bedeutsamer Lebensraum: trockener Komplexbiotop und Gehölze
- Faunistische Angaben nach Artenschutzkartierung (ASK) liegen nicht vor.
- FFH- oder SPA-Gebiete[1], geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4653 die Umweltbelange gem. §1 (6) und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[2]

Ausgangssituation
Der Planungsgebiet liegt im Innenbereich und umfasst ca. 6,9 ha. Im Norden befinden sich der ehemalige Busbahnhof mit der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife, die nicht mehr genutzt werden sowie westlich davon eine Parkplatzfläche. Das sich nach Süden anschließende Gebiet ist teilweise mit Gewerbebauten sowie zwei weiteren Parkplätzen südlich der Pretzfelder Straße bebaut. Zwischen den Gebäuden finden sich unbebaute und unversiegelte Bauflächen, die zusammen ca. 2,1 ha umfassen. Die Flächen liegen seit vielen Jahren brach. Eine Fläche ist verbuscht, die westliche ist eine Wiesenfläche, die gemäht worden ist, die dritte zeichnet sich durch kurz gehaltenen Altgrasbestand aus.

[1] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)
[2] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

Auswirkungen / Prognose
Da es sich bei dem betrachteten Bereich um ein innerstädtisches Gebiet handelt, trifft die Vorgabe nach §1 (5) BauGB zu, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. Wenngleich es in Teilbereichen zu einer Neuinanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen kommt, werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.

2.2 Boden, Wasser

2.2.1 Boden

Ausgangssituation
Der geologische Untergrund weist als natürliches Ausgangsmaterial Sand- und Tonsteine des Mittleren Keupers auf (hier: Coburger Sandstein). Die bebauten Bereiche weisen wegen des hohen Versiegelungsgrads kaum intakte ökologische Bodenfunktionen auf. Diese sind auf den nicht bebauten und unversiegelten Flächen weitgehend intakt.
Im Planungsgebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen. Dort können aufgrund altlastenrelevanter Vornutzungen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Als altlastenrelevante Nutzungen sind eingestuft:
- Autowerkstatt (Pretzfelder Straße 5, Gmkg. Thon Fl.Nrn. 140)
- Druckerei (Pretzfelder Straße 7-11, Gmkg. Thon Fl.Nrn. 139)
- Baugewerbe/ Flaschnerei (Zeisigweg 12, Gmkg. Wetzendorf Fl.Nr. 514)

Dem Umweltamt liegen bislang für keinen Standort orientierende Altlastenuntersuchungen vor.

Aufgrund der nutzungsbedingten Zweiteilung in unversiegelte, brachliegende Flächen und intensiv gewerblich genutzte, stark versiegelte Areale ist das Planungsgebiet insgesamt für das Schutzgut Boden von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Die vorgesehene Bebauung bedeutet eine Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Brachflächen. Sie werden nahezu vollständig überbaut, wodurch sich der Grad der Bodenversiegelung im Planungsgebiet deutlich erhöht und der Boden verdichtet wird. Das schränkt die ökologischen Bodenfunktionen ein. Der Boden geht als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen verloren, ebenso seine Wasserspeicherkapazität und seine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt.
Für die Altlastenverdachtsstandorte sind im Zuge der Planung detaillierte historische Recherchen sowie weitere Untersuchungen auf der Basis orientierende Altlastenuntersuchungen erforderlich.
Insgesamt können nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Durch Umsetzung der formulierten konfliktmindernden Maßnahmen (s. Kap. 4) können die Auswirkungen minimiert werden.

2.2.2 Wasser

Ausgangssituation
Die Grundwasserflurabstände liegen überwiegend bei 3 bis 5 m, im Süden bei 5 bis 7 m und im Norden bei 1 bis 3 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten gerichtet. Eine Versickerungseignung ist gegeben. Im Plangebiet befindet sich ein wasserrechtlich zu behandelnder Brunnen des TBV Hans Müller GmbH & Co. KG (Wasserbuch Nr. 132). Sofern dieser Brunnen nicht mehr genutzt werden soll, ist er in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ordnungsgemäß zurückzubauen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich der Forchheimer Straße und somit angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4653 verläuft der Wetzendorfer Graben (Gewässer III. Ordnung) in Ost-West-Richtung. Er ist durch das LfU als Risikogewässer für Hochwasser eingestuft. Zurzeit wird das Überschwemmungsgebiet (für den Bereich Kilianstraße – Fürth) ermittelt.

Aufgrund der nutzungsbedingten Zweiteilung in unversiegelte, brachliegende Flächen und intensiv gewerblich genutzte, stark versiegelte Areale ist das Planungsgebiet insgesamt für das Schutzgut Wasser von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Die Neuversiegelung hat zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen wird, was sich nachteilig auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Gemäß §55 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen. Hierzu ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auf Grundlage einschlägiger Gutachten zu erstellen, das Maßnahmen zur Versickerung und/oder die Ableitung in ein Oberflächengewässer vorsehen soll. Hierdurch können negative Auswirkungen gemindert werden. Falls das Niederschlagswasser in den Wetzendorfer Landgraben eingeleitet oder in den Retentionsflächen versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Ergebnisse zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
Insgesamt können nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Durch Umsetzung der formulierten konfliktmindernden Maßnahmen (s. Kap. 4) können die Auswirkungen minimiert werden.

2.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.3.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Das Planungsgebiet ist in Teilbereichen durch Gebäudekomplexe und ebenerdige Parkplätze versiegelt. In der Nordostecke befinden sich die baulichen Überreste des ehemaligen Busbahnhofs und der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife. Zwei größere Freiflächen, liegen im Süden des Plangebiets. Die westliche Freifläche ist in der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. 1093.001 und ein Teilbereich davon im ABSP unter der Nr. 378 als lokal bedeutsamer Lebensraum erfasst. Die südöstliche Freifläche ist im ABSP unter der Nr. 357 als regional bedeutsamer Lebensraum kartiert. (siehe Anlage, Plan 1) Die dritte größere Freifläche befindet sich südlich er ehemaligen Straßenbahnwendeschleife entlang der Erlanger Straße. Sowohl auf den Freiflächen, als auch im Bereich der Parkplätze sowie

um Gebäude, Straßen und Wege sind Bäume, Sträucher und Hecken in unterschiedlicher Zahl vorhanden. Aus vegetationskundlicher Sicht sind diese Gehölzstrukturen und die beiden südlich gelegenen Freiflächen wertgebend. Unter den Gehölzen haben alle Bäume ab mittlerer Größe eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Vegetation, ebenso alle linearen Heckenstrukturen. Von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation sind die beiden südlich gelegenen Freiflächen, während die Fläche im Nordosten eher von geringer Bedeutung ist.

Auswirkungen / Prognose
Aufgrund der angestrebten, nahezu flächendeckenden Bebauung des Planungsgebiets werden die drei großen Freiflächen vollständig überplant. Insgesamt gehen wertvolle Baumstrukturen und großflächig vorhandene Vegetationsstrukturen verloren. Insgesamt muss der Eingriff bei Umsetzung der Planung als erheblich eingestuft werden.

2.3.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Ca. 2,1 ha des Planungsgebiets sind nicht bebaut und liegen im weitesten als Wiesenflächen brach. Aber auch auf Parkplätzen sind Gehölzstrukturen vorhanden. Es liegen keine faunistischen Angaben nach Artenschutzkartierung vor. In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets sind Fledermausvorkommen bekannt. Das Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der Ringbahntrasse ist möglich, da über diese eine direkte Anbindung an ein ca. 200 m östlich gelegenes, nachgewiesenes Habitat besteht. Aufgrund des Gebäude- und Vegetationsbestandes im Planungsgebiet sind Gebäude- und Heckenbrüter sowie Mauersegler zu erwarten, ggf. auch Nachtkerzenschwärmer und Eremiten. Für das Schutzgut Tiere ist das Planungsgebiet mit seinem Gebäude- und Vegetationsbestand von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Zu erwarten ist, dass die vielfältigen Vegetationsstrukturen Lebensraum für zahlreiche Tierarten bieten. Eine Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere kann erst nach Vorlage der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgen.

2.3.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.3.1 und 2.3.2) gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt können nach derzeitigem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Landschaft

Ausgangssituation
Der Planungsgebiet umfasst ein nur teilweise bebautes Gewerbegebiet mit großflächigen und vielgeschossigen sowie kleinteiligen und niedrigen Gebäuden und versiegelten Stellplatzanlagen. Dazwischen befinden sich eine private Grünfläche und zwei Wiesenbrachen, die zusammen mit dem im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzbestand einen hohen Wert

für das Landschaftsbild haben. Insbesondere die Straßen- und Einzelbäume entlang der Rad- und Gehwege sowie die grundstücksbegleitende Hecke des Biotops Nr. 1093.001 sind im ansonsten durch Gebäude und Parkplätze dominierten Gewerbegebiet optisch wirksam. Die Gehölzbestände und vegetationsbestandenen Flächen durchgrünen das Gewerbegebiet, werten Wegeverbindungen auf und können insbesondere in den Randbereichen von Fußgängern und Radfahrern wahrgenommen werden. Die Bedeutung für das Schutzgut kann als mittel eingestuft werden.

Auswirkungen / Prognose
Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der Bebauung des Plangebiets nachhaltig verändern. Die derzeitige ungeordnete Mischung aus Gewerbe- und Freiflächen wird sich nach der städtebaulichen Entwicklung aus Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen zusammensetzen. Die Grün- und Brachflächen werden mit Ausnahme der kleinen Dreiecksflächen zwischen der Kleingartenanlage und dem Rad-/ Gehweg nicht erhalten.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch Umsetzung der Planung können als nicht erheblich eingestuft werden, wenn die erhaltenswerten Gehölzbestände bewahrt und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Dies gilt insbesondere entlang der Straßen und auf Freiflächen, v.a. entlang des Rad-/Gehweges von der Forchheimer Straße zum Zeisigweg, der gleichzeitig die wichtigste Rad- und /Gehwegverbindung im Gebiet darstellt.

2.5 Mensch, menschliche Gesundheit

2.5.1 Erholung

Ausgangssituation
Derzeit befinden sich im Planungsgebiet keine öffentlichen Grün- und Spielflächen. Es ist davon auszugehen, dass die Brachflächen als Hundefreilaufflächen und zum unreglementierten Spielen genutzt werden. Folgende übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindungen tangieren bzw. durchqueren das Planungsgebiet:
- im Süden die Rad- und Fußwegverbindung von der Erlanger Straße entlang des Zeisigwegs mit Übergang über die Ringbahn zur Düsseldorfer Straße
- im Westen die Nord-Süd-Verbindung zwischen Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße und Zeisigweg
- im Osten die Rad- und Fußwegverbindung von der Kreuzung Erlanger Straße / Forchheimer Straße in südlicher Richtung zum Zeisigweg

Die Bedeutung für das Schutzgut Erholung ist als gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt gem. Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Nr. 15 – Thon / Schnepfenreuth-Süd, der ein Grünflächendefizit von ca. 4,1 ha und ein Spielflächendefizit von ca. 1,1 ha aufweist.

Auswirkungen / Prognose
Die Planung sieht im Planungsgebiet nördlich der Pretzfelder Straße eine Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe und südlich der Pretzfelder Straße mit Ausnahme der Bestandsbauten ein zukünftiges Wohngebiet vor.
In der zukünftigen Planung ist auf dem Areal der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife ein multifunktionaler Stadtteilplatz, eine ca. 3.200 qm große Grünfläche mit einem ca.

1.000 qm großen Spielplatz sowie ein vom Stadtteilplatz zum Zeisigweg führender Grünzug mit Rad-Fußweg-Verbindung (Grüne Welle) vorgesehen.
Für die Ausstattung des neuen Baugebietes mit öffentlichen Grünfreiflächen wären nach den Richtwerten der Stadt Nürnberg 11.200 qm (600 EW x 20 qm) davon Spielplatzfläche: 2040 m² öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen erforderlich. Aufgrund der in dem Gebiet neu hinzukommenden Wohnungen entsteht ein zusätzliches Grün- und Spielflächendefizit, das das bereits vorhandene weiter erhöht. Vorhandene Rad-Fußweg –Verbindungen bleiben erhalten.
Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes entstehen, da gegenwärtig mit Ausnahme von Rad-/ Fußweg-Verbindungen keine als solche bezeichneten Erholungsflächen (z.B. Grünanlage, Spielplatz) im Gebiet vorhanden sind. Einerseits wird durch die Neuanlage von Grünflächen und –strukturen eine Verbesserung erzielt, andererseits werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung nach Realisierung der Planung aufgrund der Erhöhung des bereits bestehenden Grün- und Spielflächendefizits für die zukünftigen und angrenzenden Bewohner erheblich sein. Eine Verbesserung der Erholungssituation tritt erst nach Realisierung des Wetzendorfer Parks ein, der jedoch für die kurzzeitige, wohnungsnahe Erholung und für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personengruppen zu weit entfernt liegt.
Insgesamt können die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung als nicht erheblich eingestuft werden.

2.5.2 Lärm

Ausgangssituation

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet befindet sich zurzeit keine Wohnnutzung. Es besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm von der Erlanger Straße. Dazu kommen Immissionen durch die Straßenbahn in der Erlanger Straße und den Bahnverkehr auf der Ringbahnlinie. Die Erlanger Straße ist in diesem Bereich im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg als Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Die Lärmbelastung an das Planungsgebiet angrenzender Wohngebäude liegt östlich der Erlanger Straße bei 65/55 dB(A) Lden/LNight und südlich der Ringbahn, auf der Westseite der Erlanger Straße bei 70/60 dB(A) Lden/LNight.

Gewerbelärm

Das Planungsgebiet selbst wird zurzeit gewerblich genutzt, vor allem durch Büros, Handel, Gastronomie und Parkplatzflächen. Die bestehenden Bürogebäude verfügen über größere, meist auf den Dächern angeordnete, lärmrelevante, haustechnische Anlagen, die das Wohnen in der direkten Nachbarschaft, vor allem in höheren Geschossen erheblich stören können.
In der Umgebung bestehen, in unstrukturierter Mischung, diverse Gewerbebetriebe, Wohnhäuser und Kleingärten. Die ehemals industrielle Nutzung des früheren Schöller-Areals ist im Süden lediglich durch die Ringbahn und eine einzelne Wohnhauszeile getrennt. Die Gewerbelärmauswirkungen aus der Umgebung sollten sich, aufgrund der jeweils bestehenden Immissionsorte in direkter Umgebung der Emittenten, in engen Grenzen halten und sich auf dem Niveau eines Mischgebietes bewegen.

Auswirkungen / Prognose

Verkehrslärm

Mit der Realisierung des B-Plans würden neue Gewerbe- und auch Wohngebäude ermöglicht, mit der Folge, dass die neuen Bewohner einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt wären. Die Planung erzeugt zusätzlichen Verkehr im Plangebiet, der die Bewohner bereits bestehender Gebäude einer erhöhten Lärmbelastung aussetzt. Die Auswirkungen sind durch ein detailliertes Schallgutachten zu ermitteln und zu bewerten.

Gewerbelärm

Nach jetzigem Planungsstand ist die Ausweisung als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet vorgesehen. Die Belastung durch Gewerbe-/ Anlagenlärm aufgrund der geplanten Nutzungen im Gebiet und den bestehenden Nutzungen in der Umgebung dürften sich auf dem Niveau eines Mischgebiets bewegen, sodass die Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich nachteilig sind.
Werden jedoch kleinräumige Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete ausgewiesen, kann lärmfachlich eine andere Situation entstehen, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen und weitere Maßnahmen, wie z. B. eine Kontingentierung der Gewerbegebiete, erforderlich werden können.

Im weiteren B-Planverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Verkehrslärm- und Gewerbelärmbelastung zu ermitteln und zu bewerten, um ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen entwickeln zu können.
Eine abschließende Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (hier: Lärm) ist erst nach Vorlage des Gutachtens möglich.

2.5.3 Störfallvorsorge

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.
Positiv im Sinne der Störfallvorsorge wirkt sich dabei das 25. FNP-Änderungsverfahren aus, das parallel zum B-Planverfahren Nr. 4653 für den Bereich südlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife durchgeführt wird und die Änderung der FNP-Darstellung von „Gewerbefläche mit Schwerpunkt Dienstleistungen“ in „gemischte Baufläche“ zum Ziel hat.
Somit ist aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. §8 (2) Satz 1 BauGB die Ansiedlung eines Störfallbetriebes planungsrechtlich unzulässig, da dies die Festsetzung eines Gewerbe-/Industriegebiets im B-Plan erfordern würde.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Bei der vorliegenden Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, bislang keine Anhaltspunkte für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen.

2.5.4 Mobilfunkanlagen

Ausgangssituation
Im Plangebiet befinden sich auf den Bestandsgebäuden Pretzfelder Straße 7-11 (zwei Antennenträger) und Pretzfelder Straße 15 Mobilfunkanlagen. Gemäß Rahmenplan ist südlich der Pretzfelder Straße eine neue Kindertagesstätte (Kita) mit Außenspielfläche vorgesehen, die als sensible Einrichtung hinsichtlich der Einwirkungen durch elektromagnetische Felder von Mobilfunkanlagen zu beurteilen ist. Der Abstand zwischen der geplanten Kita und den beiden bestehenden Mobilfunkstandorten beträgt 120 m bzw. 77 m. Aus Gründen der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen besteht die Zielvorgabe der Stadt Nürnberg, dass in sensiblen Einrichtungen, wie z.B. der Kita, die Gesamtimmissionen durch hochfrequente elektromagnetische Felder minimiert werden und nach Möglichkeit unterhalb von 10 % der gesetzlich zulässigen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) liegen.

Auswirkungen / Prognose
Durch die geschilderte Lagebeziehung der geplanten Kindertagesstätte zu den Mobilfunkstandorten sind relevante Feldeinwirkungen auf die Kita zu erwarten.
Um die Auswirkungen bewerten zu können, wird eine Untersuchung der Feldeinwirkung empfohlen.

2.6 Luft

Ausgangssituation
Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Änderungsgebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen Konzentrationen von Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Benzol ermittelt, die in etwa dem städtischen Durchschnitt entsprachen. Aufgrund der angewendeten Messmethode und der Messzeiten (ausschließlich zu verkehrsreichen Tageszeiten, d.h. ohne Nachtmessung) besitzt ein direkter Vergleich mit den Ganzjahresgrenzwerten der 39. BImSchV nur orientierenden Charakter. Aktuelle Modellrechnungen[3] zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg weisen für die Erlanger Straße im Bereich der Bestandsgebäude NO_2-Konzentrationen von ca. 33 bis 36 µg/m^3 auf. In der Forchheimer Straße werden im Bereich der Gebäude der Schöller Stiftung aktuell NO_2-Konzentrationen von ca. 30 bis 33 µg/m^3 an der Baulinie prognostiziert. Der Ganzjahresgrenzwert für NO_2 liegt bei 40 µg/m^3.
Aufgrund der insgesamt nur lockeren Randbebauung und des nach Westen weitgehend unverbauten Frischluftkorridors zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Stadtrandgebietes kommt es im Bereich des Planungsgebietes auch an den durch motorisierten Individualverkehr hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu Überschreitungen von Grenzwerten der 39. BImSchV für verkehrsbürtige Schadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub, Benzol).

[3] Büro Lohmeyer, 2018

Auswirkungen / Prognose

Durch die Aufstellung des B-Plans 4653 und die Umsetzung der planerischen Vorschläge verändert sich die Charakteristik im Beurteilungsgebiet grundlegend. Durch die vorgesehene Errichtung diverser Gebäude wird der Bebauungsgrad im Plangebiet signifikant erhöht. Insbesondere die bisher lockere bis offene Baulinie entlang der Erlanger Straße wird einer relevanten Veränderung unterworfen. Der Frischluftkorridor in Richtung Westen wird in seiner Funktion eingeschränkt und die auf der Erlanger Straße durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) gebildeten Luftschadstoffe können weniger gut abtransportiert bzw. verdünnt werden. Durch die Schaffung neuer Wohneinheiten und auch gewerblicher Einrichtungen wird sich auch der Quell- und Zielverkehr im Plangebiet und in den Erschließungsstraßen erhöhen, was weitere verkehrsbedingte Emissionen nach sich ziehen wird. Im Bereich der Erlanger Straße können an den verkehrsnahen Aufpunkten der Baulinie Überschreitungen des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid – zumindest in den nächsten Jahren (bis zur Etablierung einer deutlich emissionsärmeren Pkw-Flotte für den MIV) – bei Umsetzung der Planungen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Durch die neuen Gebäude werden außerdem Luftschadstoffe aus dem Betrieb von Gebäudeheizungen oder eventuell auch durch gewerbliche Emissionen entstehen.
In der Fläche, d.h. abseits der verkehrsbelasteten Hauptverkehrsstraßen, ist hingegen auch zukünftig nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.
Die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Planungsgebiets ist zusammenfassend als in Teilen erheblich einzustufen.

2.7 Klima

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist in Teilen bebaut und versiegelt. Es wird in der Klimafunktionskarte (siehe Anlage Plan 2) als auch in der Planungshinweiskarte (siehe Anlage Plan 3) des Stadtklimagutachtens Nürnberg[4] wie folgt bewertet: die drei größeren Freiflächen haben aufgrund ihres Kaltluftliefervermögens eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung für das Gebiet. Die bioklimatische Situation der versiegelten und bebauten Bereiche wird, abhängig vom jeweiligen Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad, im Süden als günstig, bei der nordwestlich liegenden Fläche als weniger günstig eingestuft. Hier besteht eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde verläuft in Ost-West-Richtung über die im Westen liegende Kleingartenanlage. Die aktuelle stadtklimatische Gesamtsituation wird als günstig eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Globalklima

Der Energiebedarf (Strom, Wärme, ggf. Klimatisierung) wird durch die geplante Realisierung von Wohn- und Gewerbebauten hoch sein. Im Hinblick auf eine nachhaltige CO_2-neutrale Energieversorgung sollten daher im weiteren Verfahren verschiedene Alternativen geprüft werden. Zudem wird durch die Erhöhung der Einwohnerzahl als auch der Anzahl

[4] GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014

Arbeitsplätze im Plangebiet auch mehr motorisierter Individualverkehr (MIV) erzeugt, sodass von einer Erhöhung der verkehrsbedingten CO_2-Belastung auszugehen ist.
Unter der Voraussetzung, dass ein Energieversorgungskonzept mit hohen Effizienzanforderungen entwickelt, ein gutes ÖPNV-Angebot geschaffen und ein dichtes Rad- und Gehwegenetz hergestellt werden, sind die Auswirkungen bzgl. der zu erwartenden CO_2-Belastungen, somit auf das Globalklima, als nicht erheblich einzustufen.

Lokalklima/Bioklima
Im Stadtklimagutachten werden für die Freiflächen im Plangebiet folgende Planungshinweise gegeben: „sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Reduzierung von Emissionen“[5].
Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das lokale Stadtklima werden zurzeit gutachterlich untersucht. Erst nach Vorlage des Gutachtens ist eine abschließende Bewertung möglich.

Klimaanpassung
Die Bewertung der Auswirkungen der Planung muss grundsätzlich auch unter Beachtung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen für den Raum Nürnberg erfolgen. dies betrifft insbesondere die prognostizierte Zunahme von Extremwetterlagen (Hitzetage-/-wellen, Starkregenereignisse). Insgesamt hat die vorgesehene Bebauung Auswirkungen auf das Lokalklima und erfordert daher Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel.

2.8 Abfall[6]

Mit der Planung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird sich der Anteil an Wohnungen im Planungsgebiet erhöhen. Infolgedessen wird sich die Art der anfallenden Abfälle zukünftig verändern, indem nicht nur Abfälle auch gewerbliche Nutzung anfallen, sondern auch Hausmüll. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, sind, soweit möglich im weiteren Verfahren nachzureichen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz sind die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (evtl. Beprobung) zu beachten.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Abruf 11.01.2019) keine Bau- und/oder Bodendenkmäler. Die angestrebte Planung hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Im weiteren B-Planverfahren ist eine Stellungnahme der BOB (Denkmalschutz / Archäologie) einzuholen.

[5] [5] GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014
[6] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird damit eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. das ökologische Entwicklungspotenzial einer Fläche).
Im vorliegenden Fall würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen, da schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand besteht. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere würden die vorhandenen Biotopflächen und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Im Bereich des aufgelassenen Busbahnhofs sowie der Straßenbahnwendeschleife wäre durch fortschreitende Sukzession eine zunehmende Ruderalisierung zu erwarten, an geeigneten Stellen wäre mit aufkommenden Gehölzen zu rechnen.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit bestehende Nutzungsverteilung vermutlich auch in Zukunft im Wesentlichen beibehalten werden. Möglicherweise würde es bei einzelnen Nutzungen zu Erweiterungen oder zur Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen kommen. Bezüglich der Brachflächen würde die Nullvariante mit Ausnahme der zunehmenden Verbuschung der Ausgangssituation entsprechen.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelang	Rechtsfolgen
BauGB[7] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB, Anlage 1 des BauGB	Abwägungsrelevanz geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, welche durch die Umsetzung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung konkret darzustellen.
BNatSchG[8] Eingriffsregelung gem. §1a BauGB i.V.m. §§15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über wirksame Vermeidung und adäquaten Ausgleich

[7] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu §2 (4) und §2a BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[8] Bundesnaturschutzgesetz, i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Rechtsinstrument	Umweltbelang	Rechtsfolgen
Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP[9])	Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme nach §45 BNatSchG Einschlägigkeit des §18 BNatSchG i.V.m. BauG	Je nach Ergebnis: CEF[10]-/FCS[11]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar
FFH-/SPA-Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke bei Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebietes gem. §32 BNatSchG	Je nach Ergebnis der Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden möglichen Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden; diese Übersicht wird im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und ergänzt, wobei bei fortschreitendem Detaillierungsgrad der Planung die Bau- und Betriebsphase der Vorhaben abzudecken ist.

Nachteilige Umweltauswirkung(en) bei Realisierung der Planung	Vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art)	Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange
Gefährdung menschlicher Gesundheit / Grundwassergefährdung	Untersuchung und ggf. Sanierung von Altlastenverdachtsflächen	Vm	Boden Wasser Menschliche Gesundheit
Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt	Ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung (Konzepterstellung)	Vr	Boden, Wasser Klima
	Dachbegrünungen geplanter Gebäude zur Abflussreduzierung und -rückhalt		
	Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen (z. B. Parkplätze)		
Bebauung von Böden mit Reduzierung der Wasserspeicher- und Wasserschutzfunktion, ggf. negative Auswirkung auf die Grundwassersituation	Erstellung eines Baugrundgutachten flächensparende Bauweise	Vm/Vr	Boden Wasser
Verlust wertvollen Baumbestands	Erstellung eines Baumbestandsplanes Erhalt und Integration wertvoller Bäume in die Neuplanung	Vr	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt
Verlust wertvoller Heckenstrukturen	Erhalt und Integration in den Grünzug bzw. die Neuplanung	Vr	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt
Verlust extensiv bis nicht gepflegter Grünbereiche	Neuanlage naturnaher Grünstrukturen mit extensiver Pflege	Vr	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt

[9] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[10] CEF = Continous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[11] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Nachteilige Umweltauswirkung(en) bei Realisierung der Planung	Vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art)	Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange
Beseitigung von Gehölzbeständen	Erstellung einer Baumbestandserhebung als Planungsgrundlage zur Sicherung der im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume	Vm	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt Landschaft Klima
	Neupflanzung von Straßenbäumen und im Bereich von Freiflächen	A	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt Landschaft Klima
	Gestaltung der „Grünen Welle“ als strukturreicher Grünzug	A	Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt Landschaft Klima
	Ausschluss der Unterbauung des Stadtteilplatzes und der Grünflächen mit Tiefgaragen	Vr	Pflanzen Landschaft Klima
Überbauung und Versiegelung von Freiflächen	Stadtplatz mit ansprechender Begrünung und Aufenthaltsqualität	A	Boden Wasser Erholung Pflanzen Klima
	Gestaltung der Grünfläche im Wohngebiet mit gehölzbestandenen Wiesenflächen als Ruhezone sowie Treffpunkt für zukünftige Anwohner	A	Boden Wasser Erholung Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt Klima
	Ergänzung und Qualifizierung der vorhandenen Fuß- und Radweg-Verbindungen		Erholung
	Anbindung der Nord-Süd-Verbindung zwischen Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße und Zeisigweg an den nördlich der Forchheimer Straße verlaufenden Grünzug entlang des Wetzendorfer Grabens zum geplanten Wetzendorfer Park		Erholung
Überplanung von potenziellen Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Nahrungsräumen geschützter Tierarten	Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Planung und Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (z.B. „Amphibienzaun“ an der Bahntrasse während der Bauphase) sowie voraussichtlich Planung, Sicherung und Herstellung quantitativ und qualitativ geeigneter Ausgleichsmaßnahme	Vm	Tiere Biologische Vielfalt
Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch Neubebauung	Verkehrsbeschränkungen, aktiver Lärmschutz, lärmangepasste Bebauung, passiver Lärmschutz	Vm Vr	Menschliche Gesundheit
Möglicherweise Einschränkung der heranrückenden Wohnbebauung durch bestehende Gewerbenutzung	Erstellung eines Schallschutzgutachtens und Integration der Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess	Vm Vr	Menschliche Gesundheit

Nachteilige Umweltauswirkung(en) bei Realisierung der Planung	Vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art)	Positiv für Schutzgüter / Umweltbelange
Verschlechterung der Luftqualität durch Erhöhung der Schadstoff-Emissionen aus Heizungsanlagen und dem MIV sowie negative Auswirkungen auf das Globalklima durch Anstieg der CO_2-Emissionen	Umweltfreundliche Heizkonzepte / Erarbeitung eines Energiekonzeptes mit dem Ziel einer CO2-neutralen Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen, dichtes Rea- und Gehwegenetz, Carsharing-Stationen, etc.	Vr	Menschliche Gesundheit, Luftqualität Klima
Belastung sensibler Einrichtungen durch hochfrequente elektromagnetische Felder	Erstellung eines Gutachtens zur Einwirkung elektromagnetischer Felder und Integration Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess	Vm Vr	Menschliche Gesundheit

*) Art der Maßnahme: Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A)

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald i. S. des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Im Plangebiet befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand. Zahlreiche Bäume stehen unter dem Schutz der Baumschutzverordnung.

Bei Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des §1a BauGB zu entscheiden. Im Hinblick auf die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen zu prüfen und zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Im Rahmen der Festsetzungen sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen. Hierzu ist eine Bilanzierung von Bestand und Planung notwendig. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht gem. §1a (3) BauGB keine Ausgleichspflicht.
Die ermittelten ökologisch hochwertigen Flächen sowie die Baum- und Heckenstrukturen sind auf Grundlage einer Bestandsbewertung so in die Planung zu intergrieren, dass sie so weit wie möglich erhalten und gesichert werden.

Bei der weiteren Planung ist die Planfeststellung der Staßenbahnlinie Thon-Wetzendorf zu berücksichtigen. demnach sind z. B. am Nordrand des Planungsgebiets Baumpflanzungen vorgesehen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die

Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Planungsalternativen zu den Grundzügen des derzeitigen Rahmenplans zum B-Plan sind aktuell nicht bekannt.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach §1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt werden. Bis zur Öffentlichen Auslegung ist ein Überwachungskonzept für die erheblichen Umweltauswirkungen zu entwickeln (Monitoring, Kapitel 8) und im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf Umweltbericht wurde auf Grundlage vorhandener Daten durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen (Kapitel 4).

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (2006)
- Luftbilder aus den Jahren 2018 und früher
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Masterplan Freiraum:
  Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ der Stadt Nürnberg, (2007)
- Strategische Lärmkarte LfU 2012 (Straßenlärm), EBA 2012 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)

- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg, Juni 2018 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg)
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 11.01.2019)
- Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Geländebegehung am 06.11.2018

Kenntnislücken:
Im weiteren Planungsprozess sind für die Schutzgüter/Umweltbelange Boden/Wasser, Tiere, Menschliche Gesundheit (Lärm, Mobilfunk), Klima sowie für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Gutachten zu erstellen / zu detaillieren bzw. weitere Untersuchungen durchzuführen und die Erkenntnisse in die Planung zu integrieren. (vgl. Kap.9)

8. Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach §4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-plans eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

Im derzeitigen Planungsstadium ist noch nicht erkennbar, ob Monitoringmaßnahmen erforderlich werden. Sofern Überwachungsmaßnahmen fachlich notwendig sind, sind sie im weiteren Verfahren zu erarbeiten und darzulegen.

9. Zusammenfassung

Ziel des B-Planverfahrens Nr. 4653 ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets zwischen Forchheimer Straße, Erlanger Straße (B4), Zeisigweg und Pretzfelder Straße. Angestrebt wird die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgung sowie Wohnnutzung, eine Kita und öffentliche Grünflächen. Um die geplante Mischnutzung realisieren zu können wird die FNP-Darstellung „gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ zu „gemischte Baufläche“ in einem Parallelverfahren geändert.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	noch nicht abschließend bewertbar
Boden	noch nicht abschließend bewertbar
Wasser	noch nicht abschließend bewertbar
Pflanzen	noch nicht abschließend bewertbar
Tiere	noch nicht abschließend bewertbar
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend bewertbar
Landschaft	nicht erheblich
Mensch, menschliche Gesundheit	
– Erholung	nicht erheblich
– Lärm	noch nicht abschließend bewertbar
– Störfallvorsorge	nicht erheblich
– Mobilfunk	noch nicht abschließend bewertbar
Luft	für Teilflächen erheblich
Klima	noch nicht abschließend bewertbar
Abfall	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	noch nicht abschließend bewertbar

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Für die meisten Umweltbelange ist eine Bewertung der Auswirkungen nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB noch nicht abschließend möglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

weitere Untersuchungsbedarf und Hinweise:
Folgende Gutachten und Untersuchungen sind zu erstellen und in die Planung einzuarbeiten:

- Untersuchung eines Baugrundgutachtens
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
- ggf. historische Nutzungsrecherchen und orientierende Altlastenuntersuchungen
- Baumbestandsplan
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. Maßnahmenkonzept
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnisches Gutachten (Verkehrs-/Gewerbelärm)
- Energieversorgungskonzept
- Untersuchung der elektromagnetischen Felder

Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei konsequenter Umsetzung konfliktvermeidender und/oder konfliktmindernder Maßnahmen Auswirkungen minimiert werden können (s. Kap. 4).

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 21.01.2019

Umweltamt/
Umweltplanung

i.V. gez. Wellmann gez. Büttner (3643)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klima

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

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

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

Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

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

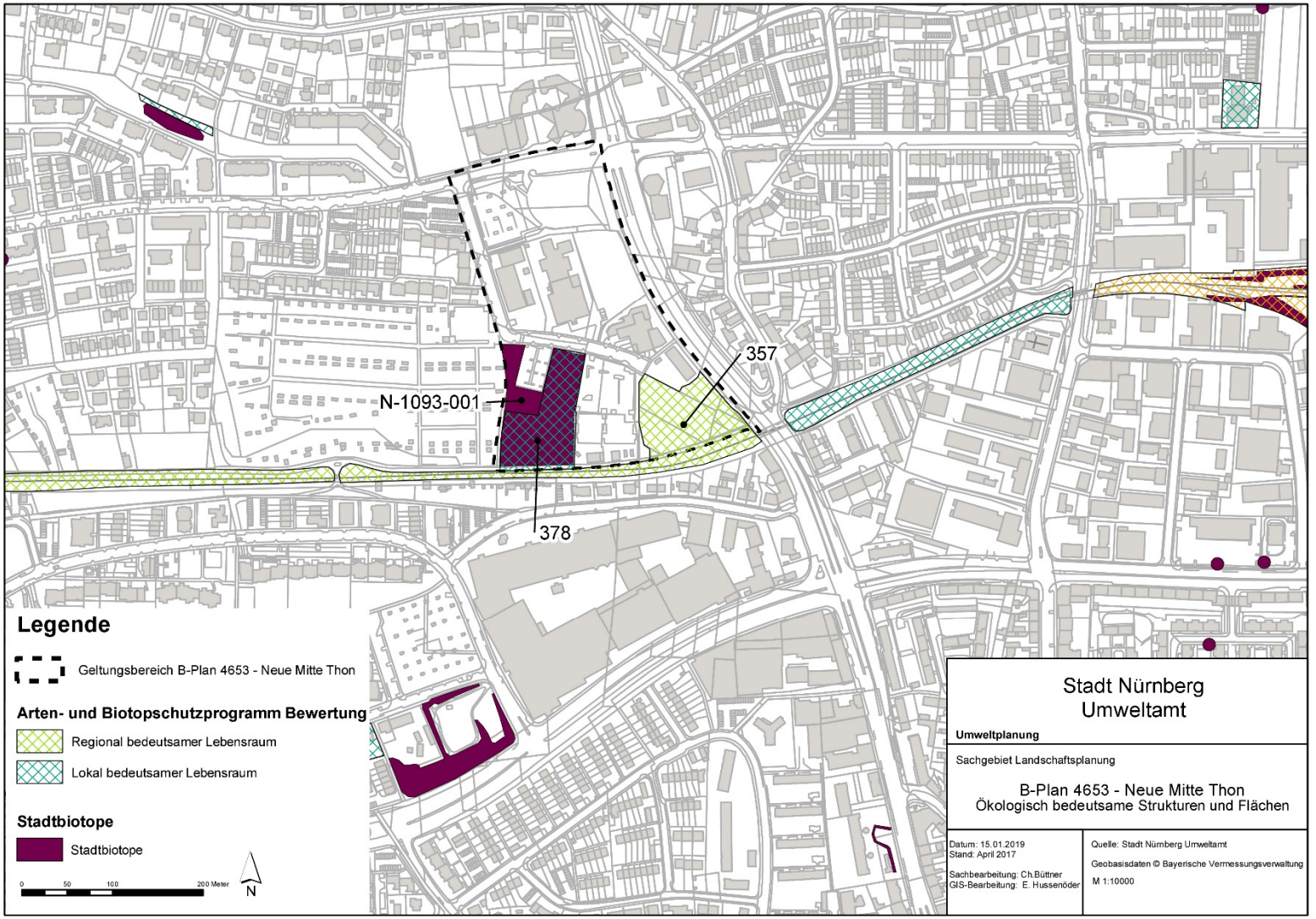
EnEV:
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021 gilt.

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

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

Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

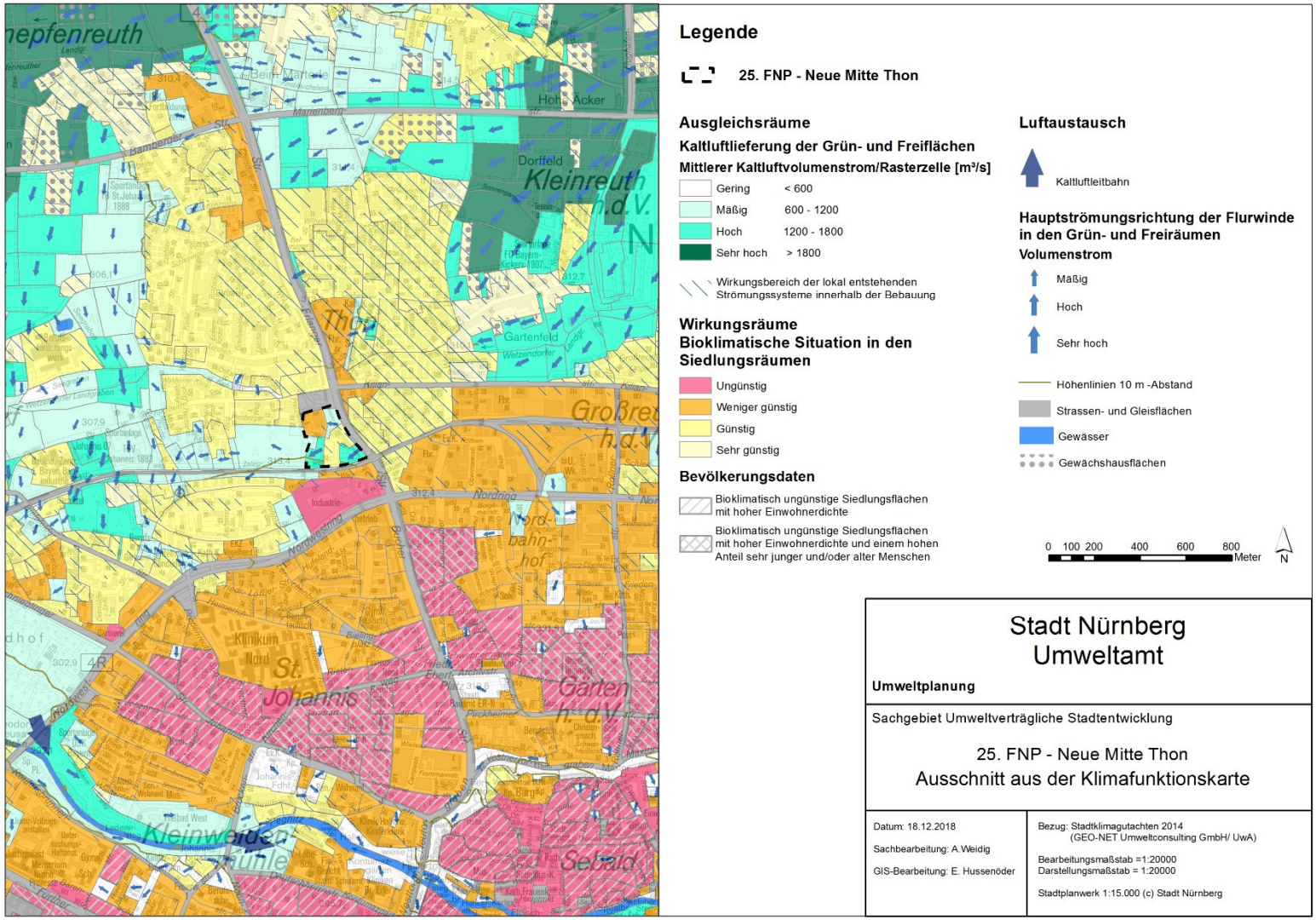
Plan 1: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen



193

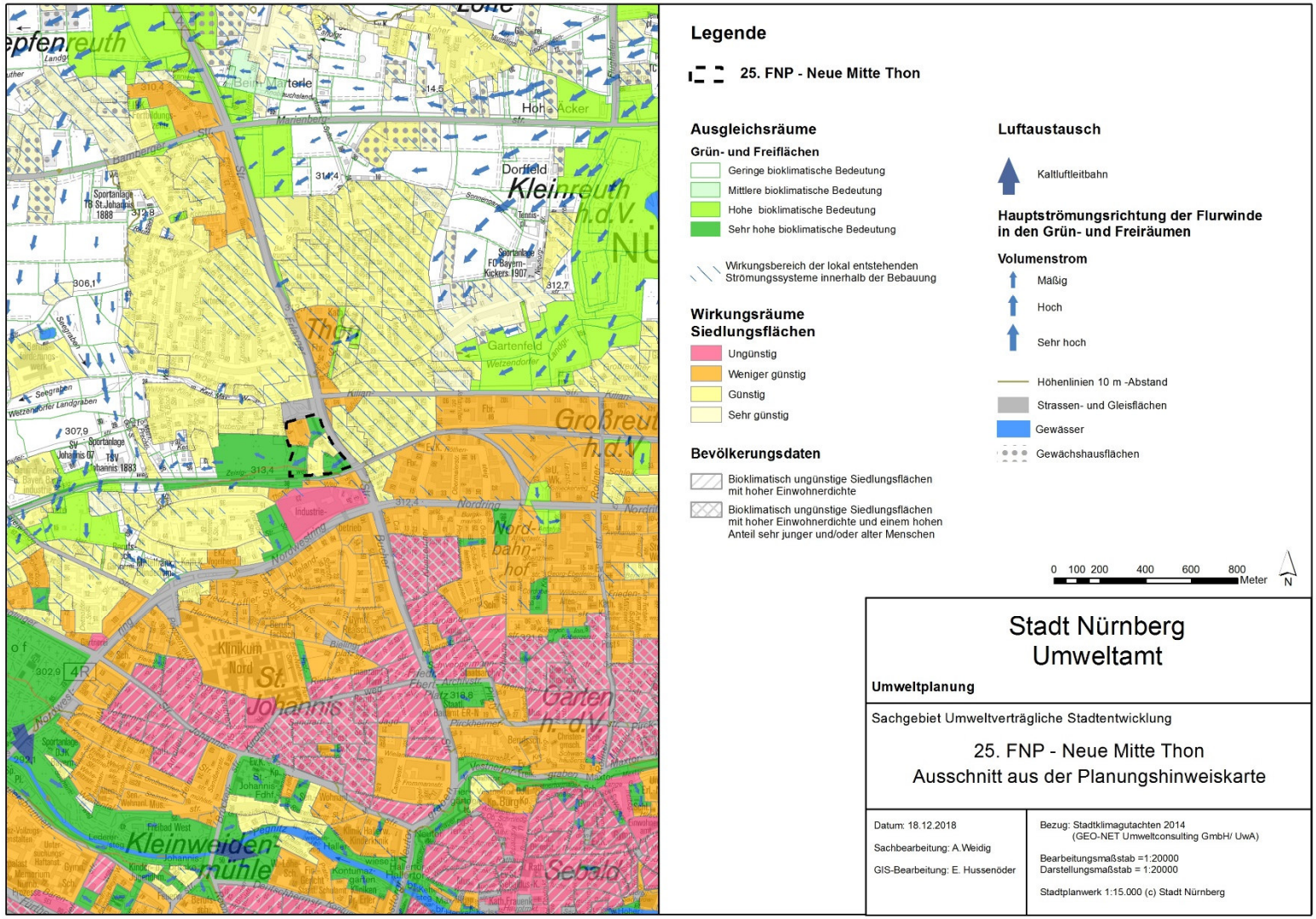
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 2: Stadtklimatische Einordnung des Planungsgebiets (Klimafunktionskarte)



Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Planungsgebiets (Planungshinweiskarte)



Sitzungsvorlage
Stpl/067/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf„ für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße.
Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zum weiteren Vorgehen nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung
Antrag der CSU vom 04.06.2018

Anlagen:
Antrag der CSU vom 04.06.2018
Entscheidungsvorlage
Rahmenplan frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 09.02.2018
Geplante Teilbereiche
Visualiserung Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden Stand 09.02.2018

Sachverhalt (kurz):
Der Bebauungsplan 4641 „Wetzendorf“ wurde am 10.12.2015 auf Grundlage eines Strukturkonzepts eingeleitet, das in einem gemeinsamen Workshop von Stpl, UwA und Vpl erarbeitetet worden war.

Das Strukturkonzept fixiert die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele. Es wurde in einem nächsten Schritt durch das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden, stadträumlich überarbeitet und strukturell zu einem Rahmenplan vertieft.

Kern des städtebaulichen Konzepts ist der neu zu schaffende ca. 11ha große Wetzendorfer Park, an den sich drei neue Quartiere mit jeweils unterschiedlicher Struktur und Typologie anlagern. Im Übergang zum Altort Wetzendorf soll als Vorraussetzung für die Entwicklung eines lebendigen und eigenständigen Quartiers ein neuer zentraler Ort mit Dienstleistung, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen entstehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des Rahmenplans erfolgte in der Zeit vom 18.04.2018 - 16.05.2018. Eine weitere Einbindung der Grundstückeigentümerinnen und Grundstückseigentümer erfolgte im Rahmen von zwei Informationsveranstaltungen im Juli 2018 sowie weiterer Einzelgespräche im Oktober 2018.

Derzeit wird der Rahmenplan der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiter konkretisiert und an Ergebnisse verschiedener Gutachten sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung angepasst.
.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Von städtebaulichen Planungen sind unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in unterschiedlicher Art und Weise betroffen. Der Aspekt der Diversity- Relevanz wird im Bebauungsplanverfahren beachtet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt

1. Die Planung für den Teilbereich A wird auf folgender Grundlage weitergeführt:

   Entlang des Wetzendorfer Landgrabens soll ein öffentlicher Korridor unter Würdigung der Eigentumsinteressen umgesetzt werden. Der Planungsbereich A wird gemäß der in der Entscheidungsvorlage dargelegten Maßgaben nach Norden erweitert.

   Das Planungsziel "Quartierszentrum" wird beibehalten. Die finanziellen Auswirkungen werden im Rahmen eines Gutachtens überprüft.

   Die Umsetzung von modellhaften Wohnprojekten auf städtischen Grundstücken wird als Planungsziel aufgenommen.

2. Die Planungen für den Teilbereich B werden ohne wesentliche Änderungen weitergeführt.

3. Die Planungen für den Teilbereich C werden derzeit nicht aktiv weiter betrieben.

Postbuch eingetragen: 14.6.18/Hu.

Postbuch ausgetragen

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

StpL Nr. 467
13. JUNI 2018
E | R
2C HLöSEX 8 FeS
Afs Kopie eil. E

OBERBÜRGERMEISTER
05. JUNI 2018 / Nr.
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
2 z.w.V. | 4 Antwort vor Abgang vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

per fax V

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 231 – 2907
Telefax: 09 11 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

04.06.2018
Schuh

ϕ VII wg GEO – es geht um die Umlegg!

Bebauungsplanverfahren 4641 „Wetzendorfer Park"

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

am 8.03.2018 wurde im Stadtrat das Strukturkonzept für den „Wetzendorfer Park" beschlossen. Die Eigentümer sehen sich mit unterschiedlichen Aussagen seitens der Verwaltung und der Interessengruppen konfrontiert. Die Interpretation zur Erschließung des B-Planes 4641 ist dabei – je nach eigener Interessenlage – durchaus unterschiedlich. Diese Vorgehensweise erzeugt viel Ärger bei allen Beteiligten.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung führt die vorgesehene Information der Eigentümer noch vor der Sommerpause 2018 durch und lädt dazu alle Eigentümer des Gebietes ein, um einen einheitlichen Wissensstand zu ermöglichen.

BAUREFERAT
– 7. JUNI 2018 Nr. A56
1 | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
Stpl 2 z.w.V. | 4 Antwort zur Unterschrift vorlegen | 5 Termin:

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

mit VII/GEO

AfS-Vorlage

KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025

200

06

Beilage

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

Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss zum weiteren Vorgehen nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Antrag der CSU vom 04.06.2018

Entscheidungsvorlage

1 Chronologie und Sachstand der Planung

- 10.12.2015 Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 09.02.2018, Anordnung der Umlegung
- 26.06.2017 – 28.07.2017 Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf Grundlage des von Schellenberg/Bäumler konkretisierten Rahmenplans vom 09.02.2018
- 31.01.2018 Vergabe des Planungsauftrages für den Wetzendorfer Park durch SöR/1-G, Kick-off-Veranstaltung zur Planung des Wetzendorfer Parks
- 08.03.2018 Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des von Schellenberg/Bäumler konkretisierten Rahmenplans vom 09.02.2018 (Anlage)
- 23.07 und 24.07.2018 Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer
- Oktober 2018 Gespräche mit Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern im Stadtplanungsamt

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 04.04.2018 bekanntgemacht. Sie wurde vom 18.04. - 16.05.2018 in Form eines Aushangs im Stadtplanungsamt und einer Onlinebeteiligung durchgeführt. Insgesamt wurden in diesem Rahmen 22 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Einzelne Bürgerinnen und Bürger informierten sich im Rahmen eines Termins im Stadtplanungsamt. In erster Linie thematisiert wurden die Verkehrsproblematik und der Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eingriff in privates Eigentum und die damit einhergehende Haltung zur Gesamtplanung.

2.2 Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer am 23. und 24.07.2018

Auf Anregung der CSU-Fraktion, Antrag vom 04.06.2018, wurde über die formelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus zusätzlich eine Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer durchgeführt. Die Informationsveranstaltung wurde wahlweise an zwei Terminen im Baumeisterhaus angeboten. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Planungsgebiet hierzu schriftlich eingeladen. Zusätzlich waren Pächter landwirtschaftlicher Flächen im Planungsgebiet eingeladen. Vertreter des Stadtplanungsamts und des Amts für Geoinformation informierten die Anwesenden an Hand von Präsentationen folgenden Inhalts:

- Historie und städtebauliches Konzept inklusive Erschließung
- Bebauungsplanverfahren und nächste Schritte
- Umlegungsverfahren
- Information über anstehende Maßnahmen, von denen einzelne Grundstückseigentümer unmittelbar berührt sind (Archäologische Grabungen, Gutachten zur Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben, Bodenuntersuchungen)

Im Anschluss und während der Vorträge wurde die Planung intensiv diskutiert. Insbesondere die verkehrliche Situation war Gegenstand zahlreicher Äußerungen.

An beiden Abenden nahmen zusammen insgesamt ca. 50 Personen teil. Die Teilnehmenden wurden zu Beginn der Veranstaltungen informiert, dass ihre hier geäußerten Bedenken und Anregungen in den Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen würden. Die Äußerungen sind inhaltlich zum Teil deckungsgleich mit den während der formalen Beteiligungsfrist vom 18.04. - 16.05.2018 abgegebenen Stellungnahmen.

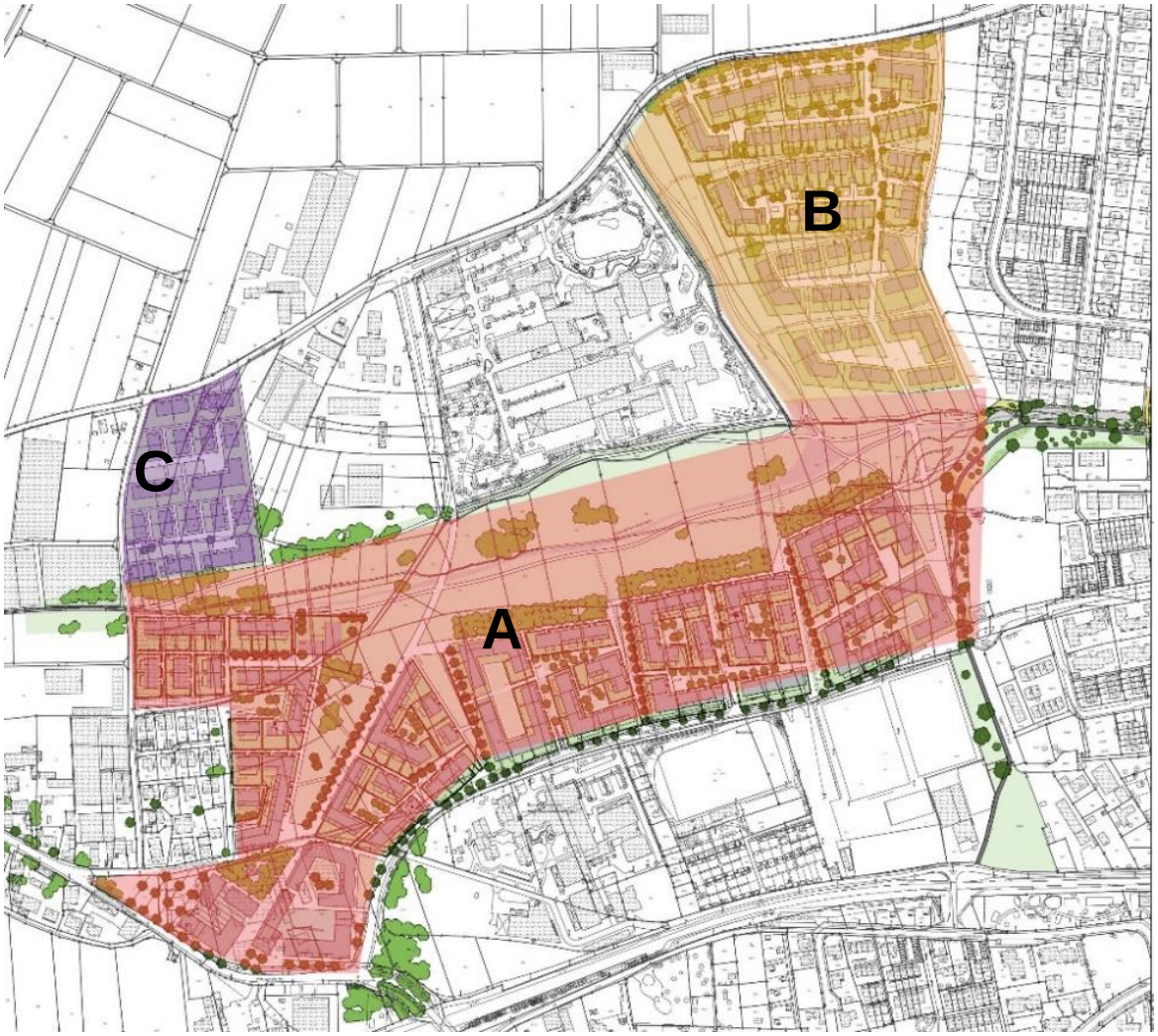
2.3 Termin am 10.10.2018 und Einzelgespräche mit Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern mit bestandsgeschützten Gebäuden bzw. privaten Gärten im Schnittstellenbereich zwischen den geplanten Teilbebauungsplänen A und C

Zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dargelegt, dass zukünftig der Bebauungsplan 4641 „Wetzendorf“ in Teilbebauungsplänen der zeitlichen Rangfolge A, B, und C umgesetzt werden soll. Die Umsetzung des Teilbereichs C ist dabei in Abhängigkeit zu den Entwicklungsinteressen der dortigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zu sehen. Die Stadt Nürnberg besitzt im Teilbereich C keine eigenen Grundstücksflächen.

Um die besonderen städtebaulichen Umstände mehrerer Einzelgrundstücke näher zu erörtern wurden von einer Überplanung ihrer bestandsgeschützten Gebäude bzw. privaten Gärten betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern im Teilbereich C und westlichen Teilbereich A zu einem gesonderten Termin am 10.10.2018 eingeladen.

Im Anschluss konnte dieser Personenkreis in Einzelgesprächen im Stadtplanungsamt erneut Stellung nehmen.

Als Ergebnis der Gespräche wird vorgeschlagen, die südliche Baureihe des Teilbereichs C in den Teilbereich A zu übernehmen und den weiteren Teilbereich C auf Grund des mangelnden Grundstückseigentümerinteresses derzeit nicht weiterzuverfolgen. Eine genaue Darstellung des Sachverhalts erfolgt unter dem Punkt *Eigentum Bestandschutz und Eigentümergespräche.*



Übersicht Teilbereiche
Schellenberg Bäumler Architekten, Dresden
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.4 Übersicht Stellungnahmen und zusammenfassende Behandlung

Im Folgenden werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Veranstaltung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern und Pächtern sowie die in den Einzelgesprächen abgegebenen wesentlichen Anregungen, Einwände und Stellungnahmen in Themenbereichen zusammengefasst.

<u>Städtebauliches Konzept, Einwände</u>

- Es drohe eine Zerstörung der dörflichen Struktur Wetzendorfs und des Ortsbilds insbesondere auch im Bereich des traditionellen Kirchweihplatzes. Die Geschossigkeit sei zu hoch und die Bebauung zu dicht. Die gewählte Typologie, die fast ausschließlich Etagenwohnen vorsähe, passe nicht zum Standort und zum alten Dorfkern von Wetzendorf. Es werde ein langsamer Übergang von der I+Dach Struktur an der Prälat-Nicol Straße zur städtischen Struktur gefordert.
- Eine Öffnung des Wetzendorfer Parks zur Prälat-Nicol-Straße werde gefordert.
- Die jetzt präsentierte Höhenentwicklung von bis zu sieben Geschossen widerspreche der öffentlich zugesicherten maximalen Höhenentwicklung von vier Geschossen.

- Die Entwicklung des Teilbereichs C Wachtelstraße/Schleswiger Straße werde abgelehnt.
- Der Park sei überdimensioniert und widerspreche in seiner Ausdehnung dem von der Stadt postulierten dringenden Bedarf an Wohnungen.
- Es solle sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur wie Schule, Kindergarten und Kita zusammen mit der Wohnbebauung realisiert würden. Der Bedarf sei in Wetzendorf schon jetzt nicht ausreichend gedeckt und es entstehe hier der Eindruck, dass nur an die Realisierung der Wohnbebauung gedacht werde.
- Der Kirchweihplatz solle in seiner Funktion erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Planungsziel ist, entlang der *Parlerstraße* eine städtische Struktur zu erreichen, die ein unter dem Planungsziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung angemessenes Verhältnis bietet zwischen der Inanspruchnahme von wertvollen Ackerflächen und der Schaffung einer Mindestanzahl dringend benötigter Wohnungen. Typologien und Geschossigkeit sind dementsprechend gewählt und reagieren auch auf die Prägung durch die Großstrukturen von Bauindustriezentrum im Süden und Berufsförderungswerk im Norden. Zudem wird im Gegenzug für die dichte Bebauung im Süden mit dem Wetzendorfer Park eine große Grünfläche freigehalten.

Im westlichen Bereich, der an die *Prälat-Nicol-Straße* anschließt werden bei der Überarbeitung Doppel-bzw. Reihenhäuser berücksichtigt, um einerseits dem Wunsch nach einem gestaffelten Übergang zwischen Alt-Wetzendorf und dem neuen Baugebiet entgegen zu kommen und andererseits für Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen mit eigenem Bauwunsch ein gewisses Angebot an Doppel- und Reihenhausgrundstücken zu machen. Zudem werden Grundstücksanforderungen in Verbindung mit bestehenden Gewächshausnutzungen planerisch berücksichtigt.

Die *Grünfläche* soll zahlreiche Funktionen sowohl für das Baugebiet (Entwässerung, Hochwasserschutz, Ausgleich, Freifläche) als auch übergeordnet (Quartierspark, Grünverbindung, Klimawirksamkeit) übernehmen. Sie ist für die Vielzahl an Funktionen mit einer Größe von 11 ha ausreichend dimensioniert.

Der *Übergang zwischen Altort Wetzendorf und Neuem Quartier* ist anspruchsvoll und sorgfältig zu gestalten. Im Rahmenplan ist auch hier eine gestaffelte Geschossigkeit von III nach VI Geschossen vorgesehen. Im Altort Wetzendorf finden sich auch etliche größere Gebäudekubaturen von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden oder Mehrfamilienwohnhäusern. Der Hochpunkt mit sieben Geschossen setzt einen Akzent für das neue Zentrum und markiert den Zugang zum Wetzendorfer Park. Der Kirchweihplatz bleibt erhalten und soll vergrößert werden. Durch die Neugestaltung des bisher gewerblich genutzten sich östlich anschließenden Bereiches besteht die Chance das Ortsbild aufzuwerten. Es wird vorgeschlagen die städtebauliche Qualität des Bereichs durch einen Wettbewerb oder entsprechende Konzeptvergaben zu sichern. Voraussetzung hierfür ist der vorherige Erwerb der bisher privaten Grundstücke durch die Stadt.

Mit den erforderlichen Anpassungen der geplanten Bebauungsstruktur an die Ergebnisse von Öffentlichkeitsbeteiligung, Gutachten bzw. zusätzlichen Flächenerfordernissen von Fachplanungen (z.B. Oberflächenentwässerung) werden Baukörper entfallen bzw. Bauflächen weniger dicht gestaltet als noch im Rahmenplan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen war:

Im Rahmenplan zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auf Grundlage der *Bruttobaulandfläche* rechnerisch 2800 Einwohnerinnen und Einwohner ermittelt. Im weiteren Planungsverlauf wurde der Rahmenplan in Teilbereichen konkretisiert, so dass die Einwohnerzahlen auf Grundlage der *Bruttogeschossflächen* überprüft werden konnten. Waren bei der konkretisierten Berechnung für den Rahmenplan noch insgesamt ca. 4640 Einwohner (= Teilbereich A ca. 3500 Einwohner, Teilbereich B ca. 890 Einwohner und Teilbereich C ca. 250 Einwohner) zu ermitteln, so wird nunmehr vorgeschlagen, auf der Grundlage der Bruttogeschossflächen eine Einwohnerzahl von ca. 3900 – ca. 3800 Einwohnern anzustreben und die Dichte des Entwurfs dahingehend abzustimmen.

Verkehr und Erschließung, Einwände

- Die Verkehrsbelastung und damit einhergehende Lärmbelastung seien schon jetzt Probleme im Bereich Wetzendorf und Schnepfenreuth. Durch die Bebauung werde die Situation weiter verschärft. Es werde zur Erhöhung der Umweltbelastung, der Lärmbelastung und der Staubildung kommen. Ein Verkehrskonzept, das sich den bestehenden und weiter verschlechternden Lebensbedingungen durch den Verkehr in adäquater Weise widme sei nicht erkennbar. Insgesamt sei die Verkehrsanbindung nicht ausreichend gesichert.
- Weder Wetzendorfer Straße noch Alte Parlerstraße noch Schleswiger Straße wären in der Lage den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen.
- Insbesondere die Anwohner in der Schleswiger Straße seien vom enormen Durchgangsverkehr negativ betroffen. An der Kreuzung Schleswiger Straße/Marktäcker Straße sowie Kreuzung Schleswiger/Erlanger Straße komme es zu erheblichen Staubildungen. In der Bielefelder Straße komme es ebenfalls zu Rückstaus.
- Für die östliche Schleswiger Straße werde ein Park- und Halteverbot auf einer Seite gefordert, da die schmale Straße beidseitiges Parken überfordere.
- Die Schleswiger Straße werde auch von Bussen und schweren LKWs benutzt.
- Es sei aus dem alten Bebauungsplan Schleswiger Straße bekannt, dass die Lärmbelastung durch den Verkehr viel zu hoch sei. Wie solle damit in Zukunft umgegangen werden. Lärmschutzwälle wie an der Bamberger Straße würden keinen effektiven Schutz gewährleisten und seien im Bestand auch nicht umsetzbar.
- Durch die Erhöhung der Verkehrsbelastung verschärfe sich die Gefahrensituation für Schulkinder auf ihrem Schulweg noch weiter.
- Durch die Schonung mancher Gebiete z.B. die Unterbrechung der Forchheimer Straße werde die Belastung der anderen weiter verstärkt. Es werde die durchgängige Befahrbarkeit aller Straßen gefordert, um den Verkehr zu verteilen. Sackgassen würden abgelehnt. Die Durchfahrt zur Forchheimer Straße müsse mindestens für Busse und Anwohner geöffnet werden.
- Die Erlanger Straße müsse für die Wetzendorfer Bürgerinnen und Bürger direkt erreichbar sein. Eine Unterbrechung der Schleswiger Straße werde daher abgelehnt.
- Die Abhängung der Forchheimer Straße müsse gewährleistet bleiben.
- Die Bypasslösung biete keine verkehrliche Entlastung für Schnepfenreuth. Der Lückenschluss Bamberger Straße sei hier die einzige Möglichkeit.
- Die Bypasslösung bedeute zusätzliche Belastungen der Anwohner westlich des Berufsförderungswerks und der Marktäcker Straße. Noch längere Stauungen in der Raiffeisen-straße seien ebenfalls negative Folge. Der schon jetzt als Ausweichroute benutzte Frauentaler Weg werde durch das Wohngebiet ebenfalls noch stärker belastet werden.
- Es sollten Alternativen zur Bypasslösung geprüft werden und mit Verkehrszahlen und Prognosen hinterlegt werden.
- Der Lückenschluss zwischen Bamberger Straße, Spargelfeldweg und Schnepfenreuther Hauptstraße werde gefordert.
- Die Zufahrbarkeit zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müsse aufrecht erhalten bleiben.
- Die Wachtelstraße werde schon heute als Schleichweg befahren. Es sei davon auszugehen, dass dieser Schleichverkehr mit der neuen Bebauung weiter zunehme.
- Die Erschließung durch den ÖPNV sei wenig attraktiv, da die U-Bahn und die Straßenbahnhaltestelle als effektive Transportmittel viel zu weit entfernt seien. Ein Umsteigen vom Auto auf den ÖPNV sei deshalb nicht zu erwarten.

- Die Durchlässigkeit für Radfahrerinnen und Radfahrer und Fußgängerinnen und Fußgänger solle gegeben sein.
- Es seien keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für das geplante Nahversorgungszent-rum vorgesehen. Die Parkplätze der Kindertageseinrichtung in der Wetzendorfer Straße 219 würden daher zugeparkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wird die Realisierung eines Mobilitätskonzepts mit vielfältigen Maßnahmen aus den Bereichen Infrastruktur, Gestaltung, Information, Beratung, Dienstleistung angestrebt, das geeignet ist, den Anteil des Kfz-Verkehrs, der durch die neue Bebauung entstehen wird, deutlich zu Gunsten der stadt- und umweltgerechten Verkehrsarten zu reduzieren. Ein wichtiger Baustein des Konzepts ist beispielsweise die Realisierung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“, damit die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Erledigungen des täglichen Bedarfs und verschiedene Dienstleistungen innerhalb des Quartiers zu Fuß und mit dem Rad erreichen können. Die Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Infrastruktur ist hierfür maßgeblich. Auf eine attraktive Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger wird geachtet. Eine Verlängerung der U3 ins Gebiet wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft.

Die verkehrliche Anbindung der neuen Wohngebiete erfolgt auf kurzem Wege an das Hauptverkehrsstraßennetz. Die Parlerstraße dient als Haupterschließung für die Flächen nördlich und südlich der Parlerstraße. Die Flächen südlich der Schleswiger Straße werden über die Schleswiger Straße erschlossen. Es ist grundsätzliches Ziel der Stadt Nürnberg, den Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen zu bündeln und die Wohngebiete vom Verkehr zu beruhigen. Eine Öffnung der Wohngebiete verkehrlich für den Durchgangsverkehr schafft attraktive Ausweichrouten und damit einen Anstieg der Gesamtverkehrsmenge. Die interne Erschließung des Bebauungsplangebiets sieht daher keine Durchfahrtsrouten für gebietsfremden Verkehr vor. Die Forchheimer Straße und die Parlerstraße sind für den Individualverkehr unterbrochen. Eine Durchfahrt für den Bus wird dagegen ermöglicht.

Um Durchgangsverkehr auch in der Wachtelstraße zu verhindern, wäre aus verkehrlicher Sicht eine Unterbrechung möglich. Dies würde allerdings zu Nachteilen für die anliegenden Landwirte führen, die die Wachtelstraße in beide Richtungen nutzen müssen und sich daher gegen eine solche Unterbrechung wenden.

Durch die neue Bebauung steigt die Verkehrsbelastung in den aufnehmenden Hauptverkehrsstraßen. Die Verkehrsbelastungen im Bestand basieren auf aktuellen Zähldaten der Jahre 2015 bis 2018. Vom Verkehrsplanungsamt wurden darauf aufbauend Verkehrsprognosen als grobe Schätzwerte erstellt. Die prognostizierten Belastungen werden so beurteilt, dass der zusätzliche Verkehr prinzipiell im bestehenden Verkehrssystem abgewickelt werden kann.

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist in einigen Bereichen z.B. im Ostteil der Schleswiger Straße bereits jetzt sehr hoch. Im Rahmen des Lärmgutachtens werden daher auch Immissionen im Bereich der bestehenden Bebauung überprüft. Auf die Ergebnisse wird im weiteren Planungsverlauf reagiert werden müssen.

Der „Bypass“ zwischen Bamberger Straße und Schleswiger Straße kann eine deutliche Entlastung der Schleswiger Straße östlich des Abzweigs schaffen. Eine umfangreiche Überprüfung und Abwägung der unterschiedlichen Varianten zum Verkehrssystem zusammen mit den weiteren geplanten baulichen Entwicklungen im nördlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet Wetzendorf erfolgte im Rahmen der 19. FNP-Änderung. Auf die Sitzungsvorlage des Stadtrates vom 30.01.2019 wird verwiesen. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Wetzendorf südlich der Schleswiger Straße wird eine Bewältigung der Verkehrsthematik angestrebt, die nicht von der Realisierung des Bypasses abhängt.

Landwirtschaft, Einwände

- Die Planung gehe vollständig zu Lasten der von den Parkflächen betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und der betroffenen Landwirte. Diese verlören entschädigungslos oder zu ungerechtfertigten Preisen ihre landwirtschaftlichen Flächen. Dies beeinträchtige landwirtschaftliche Betriebe bis hin zur Existenzbedrohung.
- Einige Betriebe seien durch mehrere Planungen der Stadt von Flächenverlust bedroht oder hätten bereits z.B. im Rahmen der Bebauungsplanung Dorfäckerstraße Flächen verloren. Bei der Beurteilung der Existenzgefährdung müsse diese Summenwirkung berücksichtigt werden.
- Den betroffenen Landwirten seien Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Da aber Ersatzflächen im südlichen Knoblauchsland nicht zu finden wären, werde die Planung abgelehnt.
- Entzogen würden auch besonders wertvolle, ökologisch bewirtschaftete Flächen. Für diese sei es besonders schwierig, adäquaten Ersatz zu finden. Das überplante Gewächshaus an der Parlerstraße sei beispielsweise wesentlicher Bestandteil eines ökologisch geführten Betriebs.
- Die Planung widerspreche den öffentlich getätigten Aussagen zum Erhalt von Knoblauchsland, Tradition und regionaler Versorgung der Bevölkerung, da der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen würden. Auch örtliche Brauchtumsveranstaltungen wie Pferdetag, Tag der offenen Tür im Knoblauchsland und Kirchweih seien hierdurch immer mehr gefährdet. Der Betrieb, der traditionell die Pferdegespanne z.B. auch für den Christkindlesmarkt bereitstelle, sei hier besonders betroffen durch den Verlust seiner Pferdekoppeln.
- Die Erfahrung zeige, dass die Neubürgerinnen und Neubürger in der Regel wenig Verständnis für und Rücksichtnahme gegenüber der Landwirtschaft hätten und die landwirtschaftliche Nutzung bei zunehmender Bevölkerungsdichte immer schwieriger werde. z.B. durch die Beanspruchung von Feldwegen und Äckern durch Hundebesitzer, die Schaden anrichteten oder durch Beschwerden hinsichtlich der Lärmbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung.
- Das Planungsgebiet liege im festgesetzten Flurbereinigungsgebiet Schnepfenreuth Schniegling. Neue Eigentümerinnen und Eigentümer im Flurbereinigungsgebiet würden automatisch Mitglied in der Flurbereinigungsteilnehmergemeinschaft und brächten die Struktur derselben durcheinander.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abwägungsentscheidung die Flächen zwischen Berufsförderungswerk, Thon und Wetzendorf zugunsten des Ziels einer Entwicklung von Wohngebieten mittelfristig der Landwirtschaft zu entziehen wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan- Neuaufstellung im Jahr 2006 getroffen. Dies wurde auch durch das „Agrarstrukturelle Gutachten Knoblauchsland“ nicht in Frage gestellt.

Zu überprüfen ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Betroffenheit der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die Planung ihre Bewirtschaftungsflächen verlieren werden. Grundsätzlich gilt: Kann ein Landwirt nachweisen, dass er durch den Verlust der landwirtschaftlichen Fläche in seiner Existenz bedroht ist, kann er mit Rechtsanspruch verlangen, dass ihm die Gemeinde aus eigenem Vorrat Ersatzland in gleicher Qualität zuteilt. Für Pächter besteht dieser Anspruch nur bei langfristig gepachteten Flächen. Die Betroffenheit der im Plangebiet ansässigen Betriebe ist als Belang in die Gesamtabwägung im Bebauungsplanverfahren einzustellen. Eine Zusage zu Ersatzflächen kann den Belang der Existenzgefährdung entfallen lassen, wenn die Ersatzflächen nach Qualität, Lage, Erreichbarkeit etc. grundsätzliche geeignet sind.

Vor diesem Hintergrund wird aktuell in Abstimmung mit dem bayerischen Bauernverband und dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten ein vertiefendes landwirtschaftliches Bewertungsgutachten beauftragt. Dabei wird unter anderem die Wertschöpfung bezogen auf die im

Plangebiet bewirtschafteten Flächen geprüft. Das Gutachten betrachtet auch die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes 4649 „Schnepfenreuth West“ und bildet die Grundlage für die Abschätzung der Betroffenheit der Landwirte und der ggf. notwendigen Maßnahmen.

Umlegung, Grundstücksbewertung, Einwände

- Die Flächen für den Wetzendorfer Park würden die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer unverhältnismäßig belasten: Für Flächen die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt seien, solle bekanntlich nur ein Bruchteil des Preises für Bruttobauland bezahlt werden. Dies sei inakzeptabel, zumal vor allem die Bewohner von Thon und Schnepfenreuth von dem Park profitieren würden. Da für die Realisierung der Baulandfläche die Grünflächen ebenso notwendig seien, werde eine gleichwertige Bewertung gefordert. Bezeichnend sei in diesem Zusammenhang, dass die für den Park vorgesehenen Grundstücke größtenteils in Privatbesitz seien, während das zukünftige Bauland der Stadt gehöre.
- Da der Rahmenplan nur 1,4% Einfamilienhausbau und 98,6% Geschosswohnbau in 5-7 stöckigen Gebäuden vorsehe, decke er sich nicht mit den Interessen zahlreicher Eigentümerinnen und Eigentümer. Um deren Interessen adäquat zu begegnen müsse eine größere Anzahl an Einfamilienhäusern entstehen. Es werde befürchtet, dass die betroffenen Anlieger mit eigenem Bauwunsch aus dem Gebiet gedrängt würden und lediglich eine Abfindung in Geld erhielten. Damit würde die untrennbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Umlegung gegen das Gebot der Privatnützigkeit verstoßen und wäre faktisch eine Enteignung.
- Die Abwägung privater gegenüber öffentlicher Belange sei unsachgemäß vorgenommen, da viel zu große öffentliche Bedarfsflächen geplant würden. Der Umfang der geplanten öffentlichen Bedarfsflächen insbesondere für das eigene Grundstück sei mit dem Ziel einer Reduzierung zu überprüfen.
- Die Information der Betroffenen über das Verfahren lediglich über das Amtsblatt und Internet werde als unzureichend empfunden, da diese nicht von jedem genutzt werden (können).

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Ein entsprechendes Umlegungsverfahren gemäß § 46 Abs. 1 BauGB wurde am 10.12.2015 zusammen mit der Einleitung des Bebauungsplans angeordnet.

Das Umlegungsverfahren ist ein privatnütziges Verfahren. Jeder Grundstückseigentümer hat dabei grundsätzlich einen Anspruch auf Grundlage des Bebauungsplans ein entsprechend seines Einwurfwerts mindestens wertgleiches Grundstück zugeteilt zu bekommen. Das Grundstück soll in gleicher oder wertgleicher Lage, wie das eingeworfene Grundstück zugeteilt werden. Eine Abfindung kann, wenn von den Beteiligten gewünscht oder auf Grund des städtebaulichen Konzepts nicht anders möglich, auch außerhalb des Umlegungsgebiets oder in Geld erfolgen. Die Wertermittlung des Einwurfwerts der Grundstücke ist Aufgabe des unabhängigen Gutachterausschusses. Der Stichtag der Wertermittlung bezieht sich auf den Tag der Einleitung des Umlegungsverfahrens. Der Einleitungsbeschluss soll in zeitlich absehbarer Distanz vor dem Billigungsbeschluss erfolgen. Die verfahrensrechtlich gem. § 47 BauGB gebotene Anhörung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erfolgt im Vorfeld. Die Umlegungsstelle lädt hierzu schriftlich ein.

Die für die Umsetzung des Baugebiets notwendigen Erschließungsflächen werden von der Gemeinschaft der beteiligten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bereitgestellt in dem der Flächenanteil von der Gesamtverteilungsmasse abgezogen wird. Einzelne Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden so nicht durch die planungsbedingte Lage der Erschließungsflächen bevorzugt- oder benachteiligt.

Für nicht baugebietsbedingte Flächenabzüge wie z.B. überörtliche Grünflächen muss die Stadt aus ihrem Eigentum Ersatzflächen bereitstellen.

Eigentumsinteressen, Bestandsschutz und Eigentümergesprächen, Einwände:

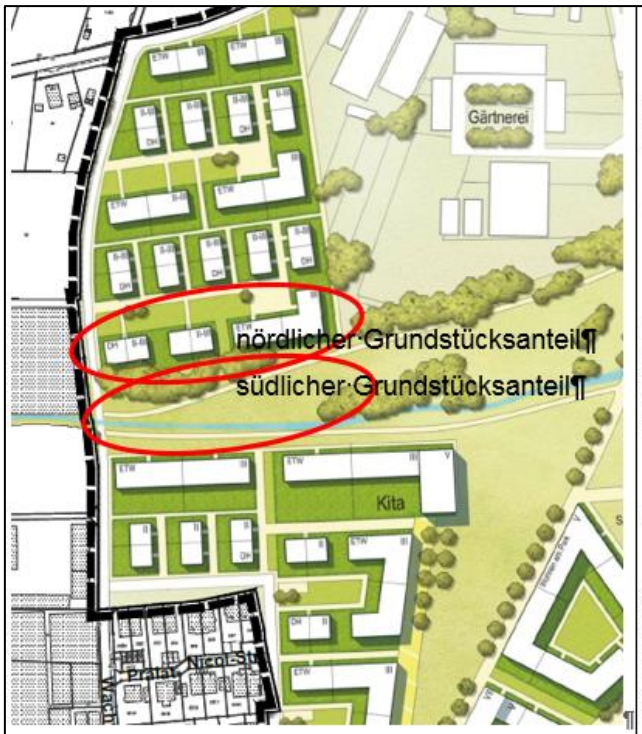
- Das Konzept ignoriere bestehende Wohngebäude mit ihren Gärten und werde aus Sicht der Betroffenen als Bedrohung ihrer Existenz und als unzumutbarer Eingriff in das private Eigentum abgelehnt. Die Betroffenen befürchteten eine Enteignung.
- Der im Bereich des geplanten Zentrums ansässige Gewerbebetrieb lehne die Überplanung seines Standorts ab. Die heranrückende Wohnbebauung gefährde den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs.
- Der landwirtschaftliche Betrieb lehne eine Überplanung seiner Gewächshäuser ab.
- Einige Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer lehnten die Planung insgesamt ab, da sie keine Baulandentwicklung wünschten, sondern die Erhaltung von Natur und Gärten.
- Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer würden zu spät von der Stadt über die die Grundstücke schon jetzt betreffenden Maßnahmen, Bsp. Grabungen, informiert. Die freie Verfügbarkeit über ihre Grundstücke sei für die Eigentümerinnen und Eigentümer schon jetzt nicht mehr gegeben, z.B. könnten die Grundstücke nicht mehr verpachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Den berührten Eigentumsinteressen ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht einzuräumen. Insbesondere die bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Auf der Maßstabsebene der Entwicklung des Gesamtkonzepts wurde bisher auf die individuellen Betroffenheiten zu Gunsten der Entwicklung eines städtebaulich schlüssigen Gesamtkonzepts noch nicht explizit eingegangen. Die Weiterentwicklung der Planung soll nunmehr den Bestand berücksichtigen, so dass alle Wohngebäude erhalten werden.

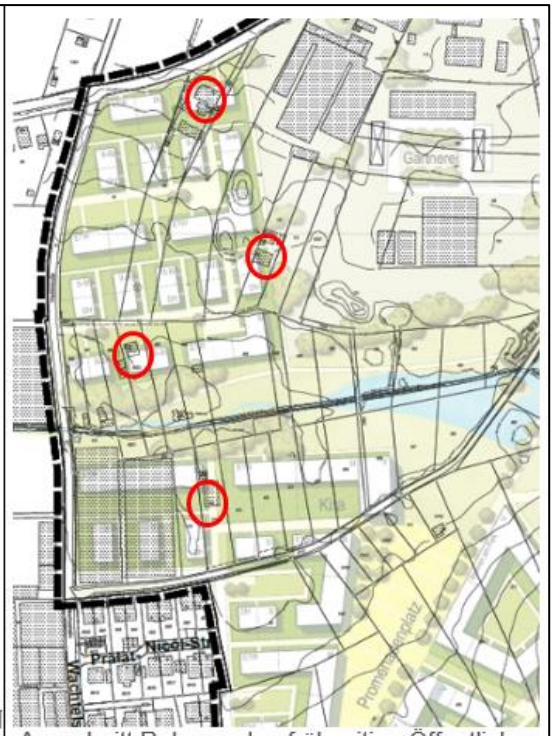
Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer nördlich des Wetzendorfer Landgrabens, deren Grundstücke zum Teil im Teilbereich A und zum Teil in Teilbereich C liegen, sind von der Planung besonders berührt. Sie müssen nach bisheriger Planung zur Verwirklichung des Wetzendorfer Parks und der Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens im Rahmen des Teilbereichs A Grundstücksanteile abgegeben ohne von einer planungsrechtlichen Entwicklung zu profitieren. Ihnen wurde im Rahmen eines Termins mit dem Leiter des Stadtplanungsamtes daher vorgeschlagen, im Gegenzug für die Beanspruchung ihrer südlichen Grundstücksanteile für den Park, in den nördlichen Grundstücksanteilen unabhängig von der zeitlich nicht absehbaren Entwicklung von Teilbereich C bereits jetzt Bauland erhalten zu können. Dazu müsste der geplante Teilbereich A um die betroffene Gebäudereihe nach Norden erweitert werden (Anlage).

In den anschließenden Einzelterminen mit der Verwaltung konnten die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erneut Stellung zu diesem Vorschlag beziehen. Die Haltung und Mitwirkungsbereitschaft ist im Ergebnis unterschiedlich. Vier betroffene Parteien lehnen eine Aufnahme in den Bebauungsplan oder eine Veränderung der jetzigen Situation ab, da Sie entweder erhebliche finanzielle Risiken befürchten bzw. die Garten- und Wohnnutzung in ihrer aktuellen Ausdehnung erhalten wollen oder grundsätzlich kein Interesse an einer Bebauung haben. Sechs betroffene Parteien sind grundsätzlich mitwirkungsbereit und weitere drei haben sich nicht geäußert.



Ausschnitt Rahmenplan Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

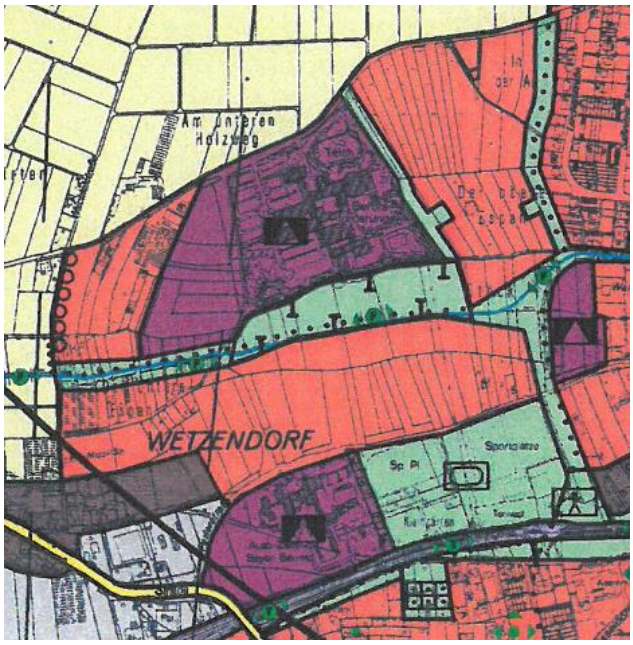
Schellenberg Bäumler Architekten, Dresden
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

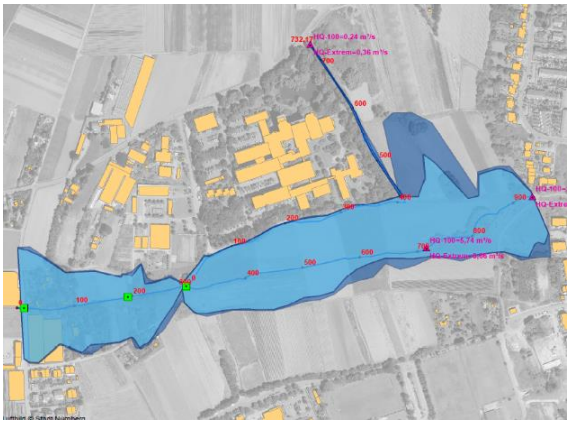


Ausschnitt Rahmenplan frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bestand

Bestand Wohngebäude

Die Umsetzung des Wetzendorfer Parks ist wichtiges fachliches Ziel der Planung. Für ein Funktionieren des Parks ist eine Durchlässigkeit in Ost-West –Richtung von großer Bedeutung. Sowohl die ost-westliche, bereits im Flächennutzungsplan fixierte Freiraumverbindung, als auch Gesichtspunkte des Hochwasserschutzes und der Gewässerpflege spielen hierbei eine wichtige Rolle. Im Bereich der Engstelle an der Wachtelstraße soll daher ein Mindestkorridor mit einer Breite von ca. 30 m öffentliche Fläche umgesetzt werden. Dieses Ziel ist nur zu erreichen, wenn die privaten Grundstücke in Anspruch genommen werden. Da auch der größere Teil der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein Interesse an einer Bebaubarkeit signalisiert hat, wird vorgeschlagen, den Umgriff eines vorrangig zu entwickelnden Teilbereichs A so zu gestalten, dass im Zuge seiner Umsetzung eine Bebauung im Norden ermöglicht wird.





Überschwemmungsbereich HQ_{100}-Istzustand

Überschwemmungsbereich HQ_{Extrem}-Istzustand

Übersichtsplan Hochwasser

Luftbild © Stadt Nürnberg, Gaul Ingenieure Nürnberg

Abb.:FNP Stadtplanungsamt Nürnberg

Die Flächen der bestehenden Gewächshäuser an der Wachtelstraße können ohne gravierende Änderung des städtebaulichen Konzepts von einer Überplanung ausgenommen werden.

Die Grundstücke müssen zur Umsetzung der Planung neu geordnet werden. Dies geschieht im Rahmen eines Umlegungsverfahrens. Die planungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke verbleibt bei den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern. Unter Umständen kommen bei Mehrzuteilungen Ausgleichszahlungen auf die jetzigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu. Das Umlegungsverfahren ermöglicht aber auch Regelungen die den Einzelfall berücksichtigen. Für die jetzt privaten Grundstücke oder Grundstücksteile, die für den Park in Anspruch genommen werden, muss die Stadt Ersatzland bereitstellen bzw. Ersatzzahlungen leisten.

Zur Überplanung des Gewerbebetriebes siehe Punkt 3.2.

<u>Natur und Umwelt, Einwände:</u>

- Der Innenbereich von Nürnberg biete noch ausreichend Potential für Wohnungsbau. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Flächen werde durch die Neuinanspruchnahme des Außenbereichs widersprochen.
- Durch die Planung würden wertvolle Gärten und umfangreicher alter Baumbestand sowie Lebensraum für Fledermäuse und Kiebitz vernichtet und durch eine ökologisch wenig wertvolle Parkanlage ersetzt. Dies gelte insbesondere für den westlichen Bereich entlang des Wetzendorfer Grabens.
- Es ergebe sich eine Verschlechterung der Naherholung durch Verlust eines Naherholungsgebiets und der örtlichen und bäuerlichen Kulturlandschaft zu Gunsten von einfachen Hunde- und Parkwiesen.
- Es werde befürchtet, dass sich die Planung negativ auf die Überschwemmungssituation für Anwohner und Unterlieger auswirke. Ausgerechnet im Bereich der Engstelle Wachtelstraße werde mit der Bebauung besonders nahe an den Graben herangerückt.

- Das Grundwasser stehe sehr hoch an.
- Ungeklärt sei, welchen schädlichen Einfluss die Immissionen des Verkehrs auf die benachbarte Nahrungsmittelproduktion haben würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Artenschutz und der Hochwasserschutz sind wesentliche Themen, die im Rahmen der Entwicklung des Gebiets in Wetzendorf gelöst werden müssen. Ergebnisse aus den entsprechenden Gutachten liegen vor.

Einige Bereiche liegen im gutachterlich ermittelten Überschwemmungsbereich des hundertjährlichen Hochwassers. Durch Ausgestaltung der Höhenplanung sowie die Bereitstellung von ausreichend Retentionsflächen im Wetzendorfer Park kann der Hochwasserschutz sichergestellt werden.

Sowohl die Erfordernisse des Hochwasserschutzes als auch die ökologischen Belange wie z.B. der Erhalt von wertgebenden Strukturen spielen bei der Gestaltung und Planung des Parks eine gewichtige Rolle. Die Objektplanung des Wetzendorfer Parks läuft unter der Maßgabe die vielen unterschiedlichen Ansprüche zu einem sinnvollen Konzept zusammenzufügen. Für das Planungsverfahren des Wetzendorfer Parks unter der Federführung von SÖR/1-G ist ein eigenständiges Beteiligungsverfahren vorgesehen.

Um die Grundwassersituation im Detail genauer berücksichtigen zu können, ist ein vertiefendes Gutachten in Arbeit.

3 Weiteres Vorgehen

3.1 Überarbeitung und Teilbebauungspläne für die Teilbereiche A, B und C (Anlage)

Die Vertiefung und Überarbeitung der Planung konzentriert sich aktuell auf den Teilbereich A. Hier sind auch die größten Anpassungen aus den Ergebnissen von Gutachten und Fachplanungen sowie dem Beteiligungsprozess vorzunehmen. Der Teilbereich A soll nach der Überarbeitung als Teilbebauungsplan A vorangetrieben werden. Weiter verfolgt wird auch der Teilbereich B. Der Teilbereich C wird auf Grund der ablehnenden Haltung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer als derzeit nicht umsetzbar angesehen.

3.2 Planungsziel Quartierszentrum

Der Übergangsbereich zwischen dem alten Ortsteil Wetzendorf und der zukünftigen Bebauung ist derzeit gewerblich genutzt. Hier, als verbindendes Element im Übergangsbereich zwischen Alt und Neu, soll zukünftig der Schwerpunkt des neuen Quartierszentrums liegen. Aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht ist dieser Standort der einzig sinnvolle. Eine Verschiebung der öffentlichen und gemischten Nutzung in dezentralere Bereiche Richtung Osten hat Nachteile hinsichtlich Funktionsfähigkeit, städtebaulicher Gestaltung und Erschließung. Die verbindende Funktion zwischen Alt und Neu wäre nicht mehr gewährleistet. Ein Verzicht auf die Darstellung der versorgenden Nutzungen widerspräche dagegen dem planerischen Ziel, die Voraussetzungen für ein lebendiges funktionsfähiges Quartier im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu schaffen.

Ein großer Teil der mit dem Quartierszentrum überplanten Grundstücksfläche ist Betriebsgrundstück eines Gewerbebetriebs. Der Betrieb hat sich in der Beteiligung gegen die Planung der Stadt gewandt aber hinsichtlich der Möglichkeit einer Betriebsverlagerung Gesprächsbereitschaft signalisiert. Voraussetzung sei die angemessene Berücksichtigung der finanziellen und wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerschaft und einer Kostentragung der Betriebsverlagerung durch die Stadt. Die Gespräche wurden aufgenommen. In einem nächsten Schritt sollen die Kosten der Maßnahme, die die Stadt zu tragen hätte, durch einen Gutachter ermittelt werden. Auf Basis der

ermittelten Kosten soll die Entscheidung über das weitere Vorgehen erneut dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt werden.

3.3 Modellfläche Wohnen für Familien

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept Wohnen 2025 wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Darin sind als grundlegende Handlungsleitlinien die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien, die Unterstützung von Modellprojekten/Konzeptauswahlverfahren und die Unterstützung von Baugemeinschaften formuliert. Der Stadt Nürnberg gehören im Planungsgebiet ca. 40% der Grundstücksflächen. Davon wird im Rahmen der Umlegung ein nicht unerheblicher Anteil als Ersatzland für die Realisierung des Wetzendorfer Parks benötigt. Auf dem verbleibenden städtischen Zuteilungsanspruch an der Parlerstraße sehen das Stadtplanungsamt und der Stab Wohnen großes Potenzial, um Teile des Handlungsprogramms Wohnen modellhaft zu verwirklichen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Verwirklichung eines Modellprojekts/Konzeptauswahlverfahrens im Sinne der Handlungsleitlinien des Konzeptes Wohnen 2025 im Planungsbereich Wetzendorf in den Planungszielen zu verankern und den Bebauungsplan dahingehend weiter abzustimmen.



NÜRNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4641
"WETZENDORF"

MIT GRÜNORDNUNG

für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße

LEGENDE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG

RAHMENPLAN

STADTTEILPLANUNG / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG		NÜRNBERG, 06.02.2019
ABTEILUNG	ges. Tiefbender	ges. Dengler
SACHGEBIET	ges. Seidel	
BEARBEITUNG	ges. Lühr	DENGLER ABTEILEITER
AKTE: 610.01.10	M 1: 2500	

Anlage

PLANNAME: 4641_FOEB_20190114_sr_Wa-ANLAGE DIN A4



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Geplanter Teilbereich A
- Geplanter Teilbereich B
- Geplanter Teilbereich C
- Gebäudebestand / Bestandsschutz
- Grundstücke des zu verlagernden Gewerbes im Bereich des geplanten Quartierszentrums

GMKG: WETZENDORF

ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN NR. 4641

"WETZENDORF"

Geplante Teilbereiche

M ohne Stand: 24.01.2019 Stpl 2: Löhr / Walter

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

Anlage

Visualisierungen

Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden, Stand 09.02.2018



Bereich Quartierszentrum

1

Visualisierungen

Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden, Stand 09.02.2018



Bereich Nördlich Parlerstraße

2

Visualisierungen

Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden, Stand 09.02.2018



Bereich Südlich Schleswiger Straße

Beschlussvorlage
Stpl/060/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Beschluss
Stadtrat	27.02.2019	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Satzung Nr. 68 "Klingenhofstraße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße
Erlass

Anlagen:
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Für das oben genannte Gebiet gelten unter anderem die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615. Diese Festsetzungen sollen mit der Satzung Nr. 68 "Klingenhofstraße" aufgehoben werden. Weitere Festsetzungen, die in anderen Baulinienplänen oder Bebauungsplänen getroffen wurden, werden nicht aufgehoben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch zu ermöglichen ist es notwendig, das Satzungsverfahren Nr. 68 "Klingenhofstraße" durchzuführen. Die Baulinienpläne aus den Jahren 1909,1910 und 1918 entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Sowohl Straßen, als auch die Wohnbebauung weichen vom Planinhalt massiv und offenkundig ab. Eine Verwirklichung der alten Baulinienpläne ist ausgeschlossen. Ein weitergehendes Regelungserfordernis durch die Stadt besteht nicht.

Der vom Stadtplanungsausschuss in der Sitzung am 27.09.2018 gebilligte Entwurf der Satzung Nr. 68 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2018 bis einschließlich 26.11.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß
§ 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen sind und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einvernehmlich abgeschlossen wurde, kann der Satzungbeschluss herbeigeführt werden.

Mit der anschließenden Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt tritt die Satzung Nr. 68 in Kraft.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Satzung zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen hat keinen Einfluss auf die Diversity Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Erlass der Satzung Nr. 68 "Klingenhofstraße" vom 21.08.2018 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411 vom 22.06.1909, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 28.10.1902 (Nr. 28251), sowie der Baulinienplan Nr. 2167 vom 12.03.1910 und der Baulinienplan Nr. 2615 vom 27.11.1918 festgesetzt durch die Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 17.04.1918 (Nr. 4106 a 7) für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 11.12.2018 mit Umweltbericht vom 23.08.2018 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

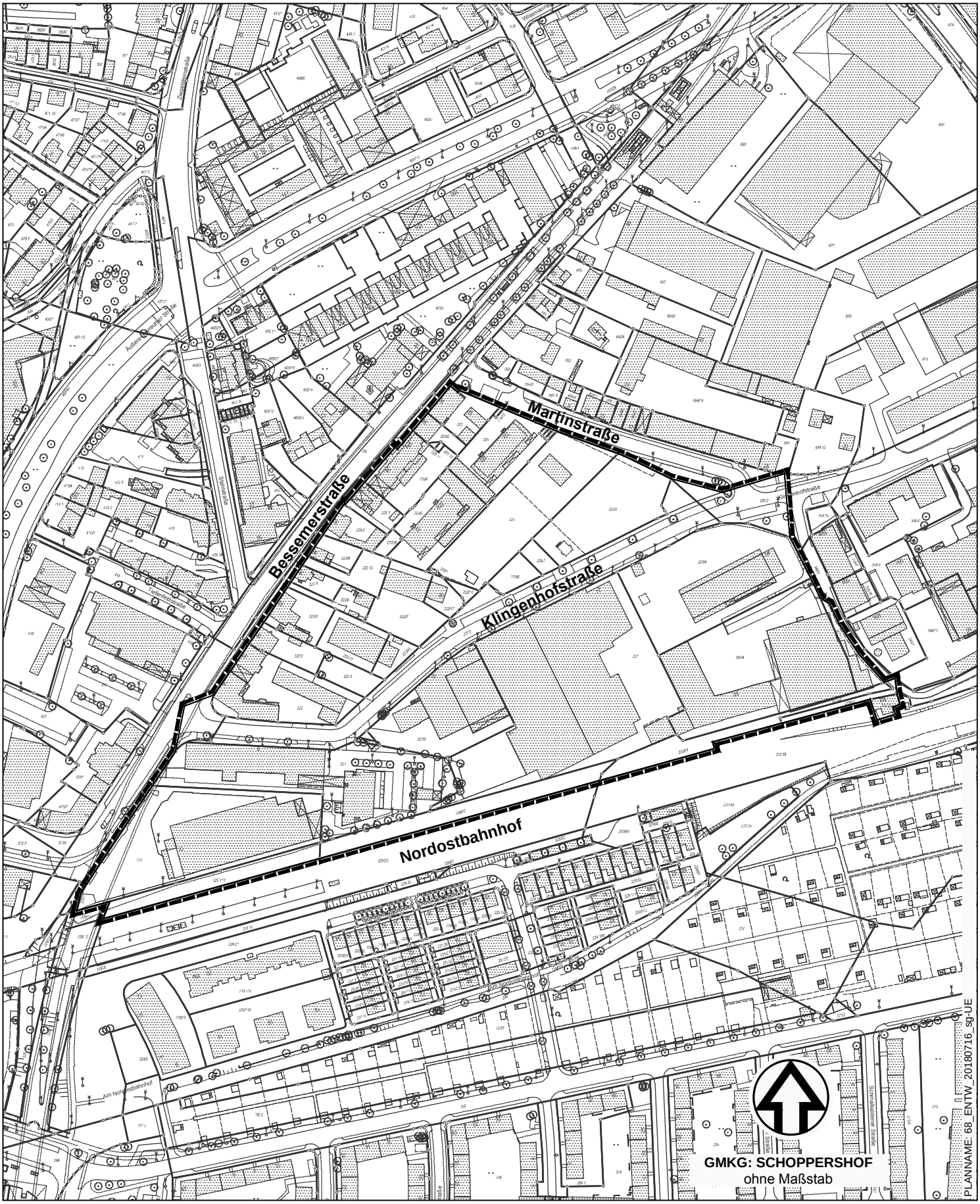
2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt ferner, dass der Ausbau der im Bereich der Satzung gelegenen Verkehrsflächen den Anforderungen des § 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-7 BauGB entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 68 "KLINGENHOFSTRASSE"

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Satzung Nr. 68

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

folgende

Satzung:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Teilgebiet der Klingenhofstraße werden die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411 vom 22.06.1909, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 28.10.1902 (Nr. 28251), der Baulinienplan Nr. 2167 vom 12.03.1910 und der Baulinienplan Nr. 2615 vom 27.11.1918 festgesetzt durch die Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 17.04.1918 (Nr. 4106 a 7), sowie Abschnitt A, Nr. XV der ortspolizeilichen Bauvorschriften über das Bauen außerhalb der Ringmauern vom 10. Dezember 1925 (Amtsblatt S. 427) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 68 „KLINGENHOFSTRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

Stand: 15.01.2019



Abbildung 1: **Nürnberg Luftbild**
Quelle: **Hajo Dietz**

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DER SATZUNG NR. 68
„KLINGENHOFSTRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 5

I.2.3. PLANDARSTELLUNG 6

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN 6

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 7

I.5. BETEILIGUNGEN 7

I.6. KOSTEN 7

II. UMWELTBERICHT (STAND 23.08.2018) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DER SATZUNG NR. 68
„KLINGENHOFSTRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 für ein Gebiet nördlich des Nordostbahnhofs, östlich der Bessemerstraße und südlich der Martinstraße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das o.g. Gebiet gelten unter anderem planungsrechtliche Festsetzungen der rechtsverbindlichen Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615.

Die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 sind im gesamten Gebiet als obsolet anzusehen. Sowohl die Straßen als auch die Wohnbebauung sind abweichend dieser Festsetzungen ausgebaut. Mit der Aufhebungssatzung Nr. 68 werden die Festsetzungen formell aufgehoben. Die Festsetzungen werden im gesamten Gebiet und nicht nur in den Teilbereichen, in denen sie derzeit rechtsverbindlich sind, aufgehoben. Hintergrund ist, dass durch mögliche spätere Aufhebungen von Bebauungsplänen bzw. Planfeststellungen dann die alten Baulinienpläne Nr. 1411 bzw. Nr. 2167 und Nr. 2615 in diesen Bereichen wieder rechtsverbindlich werden. Hintergrund für die Aufhebung ist die Notwendigkeit der Abrechnung von Teilen der Klingenhofstraße. Eine Abrechnung ist derzeit auf Grund der alten Baulinienpläne nicht möglich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch zu ermöglichen, ist es notwendig, das Satzungsverfahren Nr. 68 durchzuführen und die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im o.g. Teilgebiet ersatzlos aufzuheben.

Nach den Vorschriften des § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn diese Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen

   Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Da der Ausbau der Verkehrserschließung den planungsrechtlichen Festsetzungen des Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit erforderlich.

Der tatsächliche Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Ausbau der Straße abgerechnet werden.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen, da sich die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht oder nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB). Auch auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wird verzichtet. Die Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung würden denen der Behördenbeteiligung entsprechen.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION



Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bereich der Satzung Nr. 68 liegt im Nordosten des Stadtgebiets. Das Gebiet ist von der städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen bebaut.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

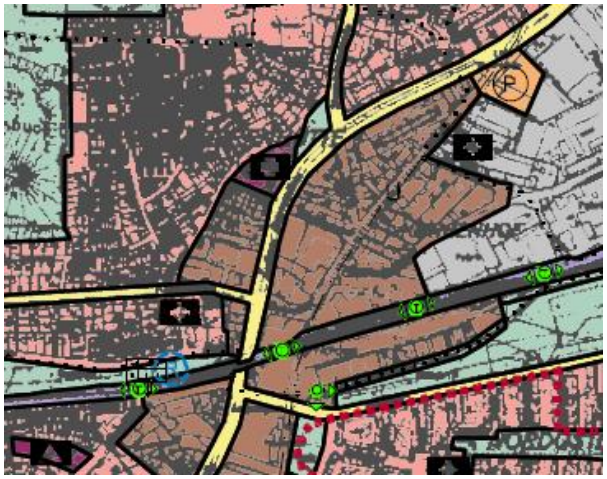


Abbildung 3: **Darstellung im Flächennutzungsplan**
Quelle: **Stadtplanungsamt Nürnberg**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum großen Teil als Mischgebiets- und zum kleinen Teil als Gewerbefläche dargestellt.

I.2.2.1.b. Baulinienplan

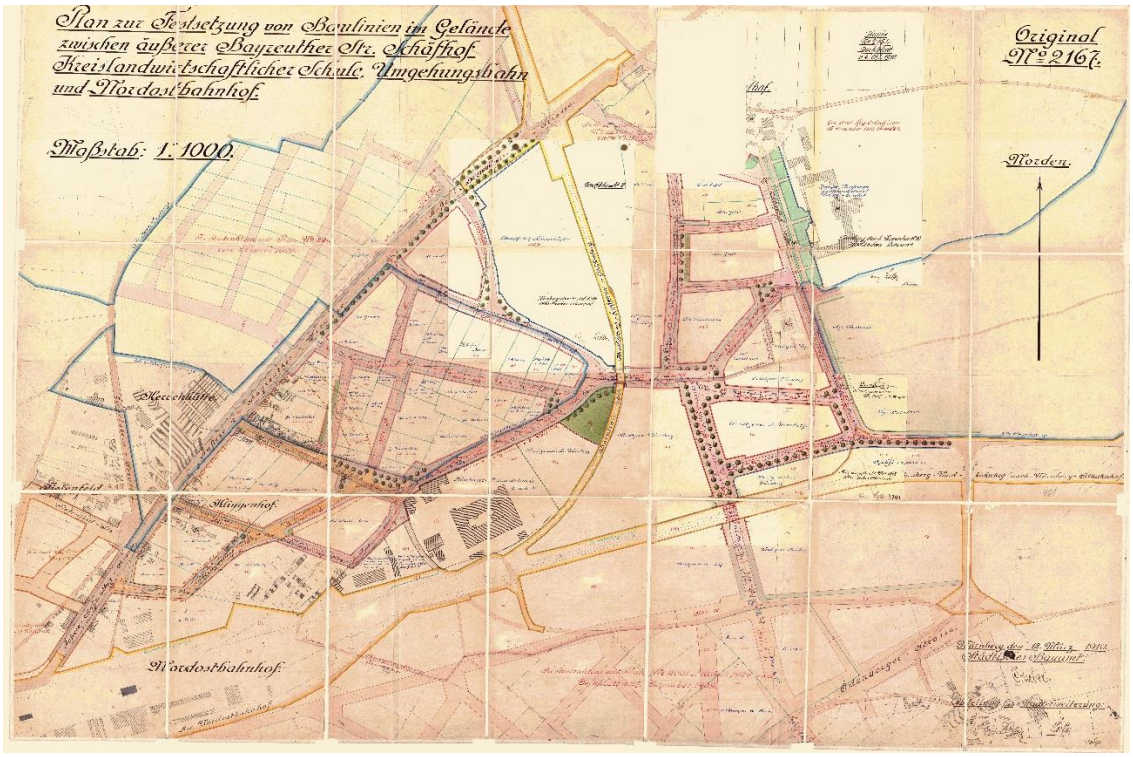


Abbildung 4: **Baulinienplan 2167**
Quelle: **Stadtplanungsamt Nürnberg**

Im Baulinienplan sind im Geltungsbereich Baulinien, Straßenverkehrsflächen, Gehwegsflächen, Bäume sowie Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus die Eisenbahngrenze, sowie eine Steuergemeindegrenze.

I.2.2.1.c. Baulinienplan

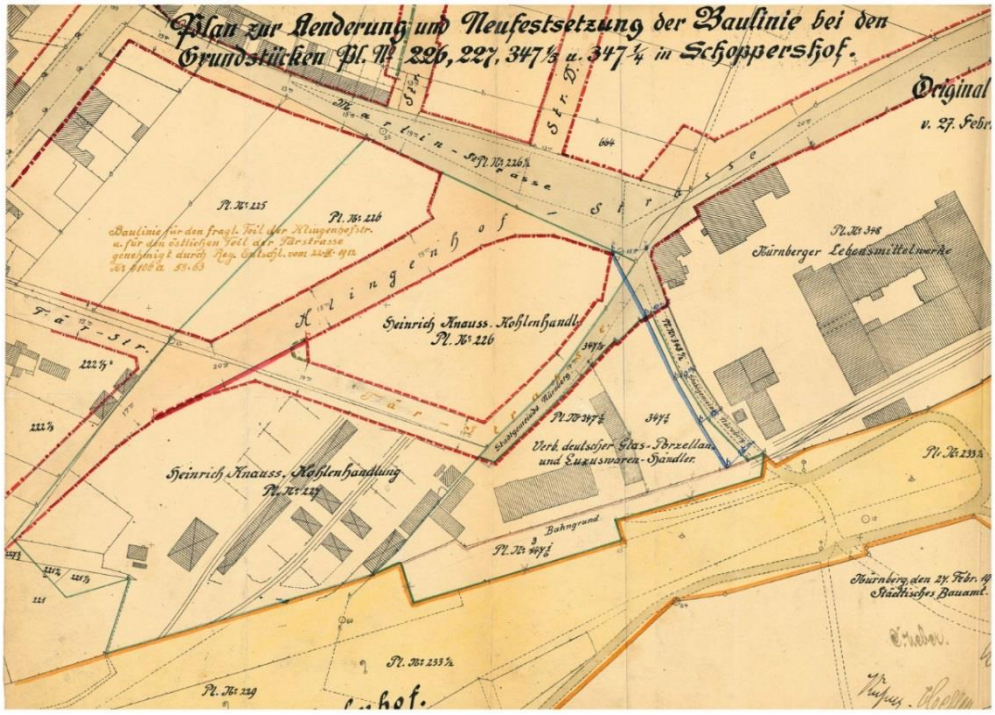


Abbildung 5: **Baulinienplan 2615**
Quelle: **Stadtplanungsamt Nürnberg**

Im Baulinienplan sind im Geltungsbereich Baulinien und Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Nordbahnhof festgesetzt.

I.2.3. PLANDARSTELLUNG

Auf die Planbeilage des Baulinienplans Nr. 1411 kann verzichtet werden, da der Baulinienplan Nr. 2167 die vorherigen Baulinien übernimmt oder aufhebt. Aufgrund der vollständigen Aufhebung zur Regelung der Abrechenbarkeit, muss jedoch auch der Baulinienplan Nr. 1411 aufgehoben und in dem Zuge namentlich genannt werden.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 68 ist die ersatzlose Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411 in Verbindung mit den Baulinienplänen Nr. 2167 und Nr. 2615.

Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

Da der Baulinienplan Nr. 2615 lediglich einen Teilbereich des Geltungsbereiches abdeckt, bekommt der Baulinienplan Nr. 2167 im restlichen Teilbereich Gültigkeit. Somit müssen beide Baulinienpläne, in Verbindung mit dem Baulinienplan Nr. 1411, sowie Abschnitt A, Nr. XV der ortspolizeilichen Bauvorschriften über das Bauen außerhalb der Ringmauern aufgehoben werden.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt im Bereich zweier sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. Die Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4572 und Nr. 4594 werden durch die Aufhebung der Baulinienpläne nicht beeinträchtigt, weshalb der Geltungsbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die weiteren Verfahren haben wird. Nach Aufhebung der Baulinienpläne werden die Flächen nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Da eine Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Gewerbe vorliegt, wird dies im Einzelfall in Bezug auf den Standort und die Verträglichkeit geschehen müssen.

Die Klingenhofstraße hat eine Fahrbahnbreite von sieben Metern. Alle Grundstücke entlang der Klingenhofstraße, sowie der Martinstraße und der Bessemerstraße im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen. An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nicht aus, da das Gebiet abschließend bebaut ist.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 68 dient der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615, im Bereich zwischen Bessemer-, Martinstraße und Bahnstrecke Nordostbahnhof - Gräfenberg. Die Baulinienpläne bauen zeitlich aufeinander auf und korrigieren bzw. vereinfachen planungsrechtliche Festsetzungen des jeweils älteren Planes. Für alle Schutzgüter gilt, dass sich mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts an der Bestandssituation ändert und somit durch die Planung, wegen des derzeit bestehenden Baurechts, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB zu erwarten sind. Gleichwohl empfiehlt sich aus umweltfachlicher Sicht (hohe ökologische als auch insbesondere bioklimatische Bedeutung) ein Erhalt der zentral im Plangebiet gelegenen Freifläche und im Falle einer Umnutzung des Areals, die Erstellung einer öffentlichen Grünfläche mit erholungsfunktionaler Bedeutung.

I.5. BETEILIGUNGEN

Auf die frühzeitigen Beteiligungen kann bei der Aufhebung obsoleter Baulinienpläne verzichtet werden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die **Behördenbeteiligung** fand vom 25.10. bis 26.11.2018 statt. In dieser Zeit ging keine fachliche relevante Stellungnahme ein. Redaktionelle Änderungen wurden in der Begründung, Satzung sowie auf dem Plan berücksichtigt.

Die **öffentliche Auslegung** fand vom 25.10. bis 26.11.2018 statt. In dieser Zeit ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt ein.

I.6. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 68 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 15.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 68 „Klingenhofstraße“ zur Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615

Entwurf Umweltbericht Stand: 23.08.2018

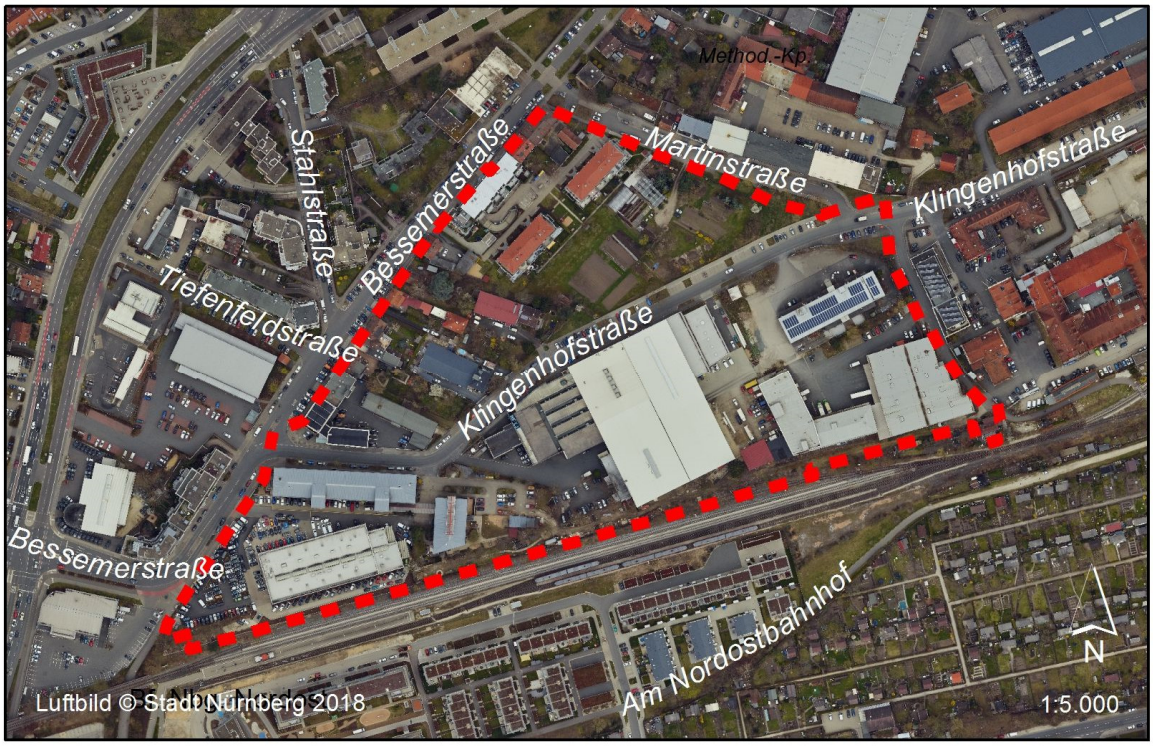


Abbildung: Geltungsbereich der Satzung Nr. 68 (Quelle: © Stadt Nürnberg)

1. Ziel der Satzung, Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 68 wird eingeleitet, um die planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 im Bereich zwischen Bessemer- und Martinstraße sowie der Bahnlinie Nordostbahnhof – Gräfenberg aufzuheben. Die Baulinienpläne bauen zeitlich aufeinander auf und korrigieren bzw. vereinfachen planungsrechtliche Festsetzungen des jeweils älteren Planes. Planungsanlass ist ein entgegen den Festsetzungen erfolgter Ausbau der Klingenhofstraße.
Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Nordwesten als gemischte Baufläche und im Südosten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Bessemerstraße ist eine U-Bahn-Trasse, im Norden, entlang der Martinstraße, eine übergeordnete Freiraumverbindung und südlich, an das Plangebiet angrenzend, Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. Allerdings wurden im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Randbereich des Nordostbahnhofs ein „regional bedeutsamer Lebensraum“ (ABSP Nr. 483) und auf einer derzeit gartenbaulich genutzten Fläche ein „lokal bedeutsamer Lebensraum“ (ABSP Nr. 468) kartiert.

2. Bestandsanalyse, Bewertung und konfliktmindernde Maßnahmen

Das Plangebiet zeichnet sich einerseits durch gemischte Nutzung aus Wohnen im Nordwesten und Gewerbe im Süden aus, andererseits befinden sich im Norden des Plangebiets Grünflächen, wovon der größte Teil gartenbaulich genutzt wird. Bei dem kleineren Teil im Kreuzungsbereich von Klingenhofstraße und Martinstraße handelt es sich um eine mit Bäumen bestandene Fläche in öffentlicher Hand, die eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist.

Fläche, Boden, Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Gemäß den Festsetzungen der Baulinienpläne besteht bereits Baurecht. Formal ist somit kein weiterer Flächenverbrauch im Falle einer baulichen Entwicklung der Gartenbaufläche nach Aufhebung der Festsetzungen gegeben. Gleichwohl würde sich der Versiegelungsgrad, der in diesem Bereich mit 1 – 30 % gering ist, erhöhen. Dier weitgehend intakten ökologischen Bodenfunktionen würden eingeschränkt werden. Im bebauten Bereich des Plangebiets ist der Versiegelungsgrad hoch und liegt bei 70 – 100 %. Die Böden weisen kaum intakte ökologische Bodenfunktionen auf. Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen 3 und 5 m anzutreffen. Es liegen keine Oberflächengewässer vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet sind vier Altlastenverdachtsflächen bekannt, für die aktuell kein Handlungsbedarf besteht. Die Schutzgüter Fläche wie auch Boden und Grundwasser haben aufgrund der Vorbelastung im bebauten Bereich eine geringe ökologische Bedeutung und Wertigkeit, im Bereich der Gartenbaufläche eine hohe ökologische Bedeutung, sodass ein Erhalt der Freifläche empfehlenswert ist.
Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind durch das bestehende Baurecht keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser zu erwarten.

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind die vielfältigen Gehölzstrukturen im Bereich privater Freiflächen und die Straßenbäume entlang der Klingenhofstraße und der Martinstraße ortsbildprägend und ökologisch wertvoll, da sie vielfältige Lebensräume für die Tierwelt bieten und insgesamt die Biodiversität im Plangebiet fördern. Darüber hinaus bewirken sie klimatische Verbesserungen des Wohnumfeldes und sind grundsätzlich erhaltenswert.
Das Planungsgebiet hat im Bereich der gartenbaulich genutzten Grünfläche, die relativ extensiv bewirtschaftet wird, für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaft eine hohe, im übrigen Plangebiet eine geringe ökologische Bedeutung, sodass ein Erhalt der Freifläche empfehlenswert ist.
Die Aufhebung der Baulinienpläne hat wegen des derzeit bestehenden Baurechts keine Auswirkungen auf den Bestand der vorhandenen Vegetation, die Tierwelt, die biologische

Vielfalt und die Landschaft, gleichwohl wird zum langfristigen Erhalt der Grünfläche ihre planungsrechtliche Sicherung empfohlen. Gilt Planungsrecht nach §34 BauGB unterliegt der Baumbestand dem satzungsgemäß bestimmten Schutz gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg. Ebenso gelten die Verbote des gesetzlichen Artenschutzes nach §44 Abs. 1 BNatSchG.

Menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm, Störfallvorsorge)

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen weisen keine erholungsfunktionale Bedeutung auf. Diese beschränkt sich auf private Grünflächen, sodass dem Schutzgut Erholung in dem Plangebiet zurzeit eine geringe Bedeutung zukommt. Der Fortbestand der privaten Grünflächen wird durch die Aufhebung der Baulinienpläne und des bestehenden Baurechts nicht berührt. Aus erholungsfachlicher Sicht besteht mit der Gartenbaufläche im Plangebiet ein Flächenpotenzial zur Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit erholungsfunktionale Bedeutung und Aufwertung des Stadtraumes.
Die Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung der Satzung Nr. 68 für den Lärmschutz (Verkehr und Gewerbe) und die Störfallvorsorge ohne Belang. Negative Auswirkungen sind somit durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit (in Bezug auf Erholung, Lärm und Störfallvorsorge) nicht zu erwarten.

Luft, Abfall, Klima, Sach- und Kulturgüter, Wechselwirkungen

Die Aufhebung des Baulinienplans Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung für die Lufthygiene und den Bereich Abfall ohne Belang.
Die bioklimatische Situation ist im Satzungsgebiet und seinem Umfeld weniger günstig. Das Temperaturfeld befindet sich im Bereich der Grünfläche mit 19-20°C auf einem mittlerem Niveau und steigt in benachbarten Bereichen innerhalb als auch außerhalb des Satzungsgebietes an. Somit kommt der Grünfläche eine hohe bioklimatische Bedeutung[1] zu und es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung wie sie mit einer baulichen Entwicklung verbunden sein würde. Für das Schutzgut Klima hat die vorgesehene Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen wegen des derzeit bestehenden Baurechts keine Auswirkungen. Gleichwohl ist ein dauerhafter Erhalt der Gartenbaufläche als Grünfläche und ihre planungsrechtliche Sicherung empfehlenswert.
Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter als auch für Wechselwirkungen der Schutzgüter ist die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen ohne Belang.

Umweltauswirkungen und konfliktmindernde Maßnahmen

Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange und das Schutzgut Sach- und Kulturgüter. Konfliktmindernde Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

[1] Planungshinweiskarte, Geonet: Stadtklimagutachten 2014

3. Methodik – geprüfte Alternativen – Maßnahmen zur Überwachung

Eine Geländebegehung fand am 25.06.2018 statt. Standort- und Planungsalternativen wurden nicht vorgelegt. Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 68 dient der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1411, Nr. 2167 und Nr. 2615, im Bereich zwischen Bessemer-, Martinstraße und Bahnstrecke Nordostbahnhof - Gräfenberg. Die Baulinienpläne bauen zeitlich aufeinander auf und korrigieren bzw. vereinfachen planungsrechtliche Festsetzungen des jeweils älteren Planes. Für alle Schutzgüter gilt, dass sich mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts an der Bestandssituation ändert und somit durch die Planung, wegen des derzeit bestehenden Baurechts, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB zu erwarten sind. Gleichwohl empfiehlt sich aus umweltfachlicher Sicht (hohe ökologische als auch insbesondere bioklimatische Bedeutung) ein Erhalt der zentral im Plangebiet gelegenen Freifläche und im Falle einer Umnutzung des Areals, die Erstellung einer öffentlichen Grünfläche mit erholungsfunktionaler Bedeutung.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nürnberg, den 23.11.2018
Umweltamt / Umweltplanung

i.A. Wellmann

i.A. Büttner (-3643)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von

Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es

legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozial- adäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

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

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

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

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

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

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

Klima

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

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

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

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

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

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.
Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Bericht
Stpl/058/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:
Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2018 zum 01.09.2018

Bericht:

Zum 01.09.2018 wurde die BayBO erneut novelliert. Neben dem neuen Bauproduktenrecht wurden für die Kommunen folgende wichtige Änderungen beschlossen:

- Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO: Stellplatzablöse kann nun auch für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen verwendet werden,

- Art. 59 Satz 1 Nr. 1.b) BayBO: Überprüfung der Abstandsflächen nun auch wieder im vereinfachen Genehmigungsverfahren,

- Ermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zur Regelung der Ausstattung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen mit Elektroladestationen in einer örtlichen Bauvorschrift (StS).

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2018 zum 01.09.2018,

Sachverhalt:

Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO: Stellplatzablöse

Die Stellplatzablöse kann nun auch für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen verwendet werden.

Die bislang geltende Fassung der Vorschrift gestattete die Verwendung der Einnahmen aus der Stellplatzablöse schwerpunktmäßig für Zwecke in unmittelbarem Bezug zum Kraftfahrzeugverkehr. Durch die Ergänzung werden jetzt weitere Zwecke im Sinn einer modernen kommunalen Verkehrspolitik geschaffen: So unterbleiben häufig gerade im innerörtlichen Bereich Fahrten mit dem Kraftfahrzeug, wenn Radwege vorhanden sind, auf denen sich Radfahrer wesentlich sicherer als im Mischverkehr auf der Straße bewegen können. Auch Mietfahrradsysteme können ein effizientes Mittel kommunaler Verkehrspolitik sein; hierfür dürfen Mittel aus der Stellplatzablöse eingesetzt werden, wenn die Gemeinde an dem Mietfahrradunternehmen beteiligt ist. Die Schaffung von Elektroladestationen bei Fahrradanlagen wird ebenfalls anerkannt.
Für die Stadt Nürnberg hat diese Regelung keine Auswirkungen.

Art. 59 Satz 1 Nr. 1.b) BayBO: Überprüfung der Abstandsflächen nun auch wieder im vereinfachen Genehmigungsverfahren

Damit wird nicht nur einer Forderung der kommunalen Spitzenverbände entsprochen, sondern insbesondere auch auf Bedürfnisse der Praxis in Vollzug und Rechtsprechung reagiert. Das Abstandsflächenrecht ist das wesentliche bauordnungsrechtliche Nachbarrecht. Seine Herausnahme aus dem Prüfprogramm hatte in Bayern zu einem erheblichen Mehraufwand im Vollzug und in der Beratung bei den unteren Bauaufsichtsbehörden geführt. Nachbarrechte wurden in nennenswertem Maß dadurch eingeschränkt, dass bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen der betroffene Nachbar sich oftmals vor vollendete und in aller Regel nicht mehr revidierbare Tatsachen gestellt sah. Aufwändige Zivilprozesse waren z. T. die Folge.
Für die Stadt Nürnberg bedeutet der (wieder) erhöhte Prüfaufwand einen Personalmehraufwand, der vom Land leider nicht anerkannt wurde. Intern ist dieser Aspekt im Haushalt 2019 berücksichtigt.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO: Ergänzung der Ermächtigung zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) um den Tatbestand „der Ausstattung mit Elektroladestationen“

Durch die Ergänzung in Nr. 4 wird klargestellt, dass die Gemeinde in einer örtlichen Stellplatzsatzung auch die Ausstattung von privaten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder mit Elektroladestationen regeln kann.
Die Nürnberger StS wird entsprechend geändert werden. Abstimmungsgespräche in der Verwaltung laufen bereits.

Bericht
Ref.VI/035/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Boarding Houses in Nürnberg
Antrag der Stadtratsgruppe Linke Liste Nürnberg vom 03.08.2018

Bericht:

Die Stadtratsgruppe Linke Liste stellt mit Antrag vom 03.08.2018 Fragen zur Entwicklung der Wohnform Boarding House in Nürnberg. Der nachfolgende Bericht geht auf diese Fragen ein, beschreibt die Situation in Nürnberg sowie die planungsrechtliche Einschätzung.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. VII**

☒ **Stpl**

☐

Boarding-Houses in Nürnberg
Antrag der Stadtratsgruppe Linke Liste Nürnberg vom 03.08.2018

Sachverhalt

1. Bei einem Boarding-House handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um eine Übergangsform zwischen einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und einer Wohnnutzung. Es kommt dabei immer auf die Umstände des Einzelfalls an.

   Boarding-House-Nutzungen sind allgemein zulässig insbesondere in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gemäß §§ 6 bis 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind sie in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), sofern sie keine Störungen verursachen. Wohnungen sind dagegen regelmäßig nur in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten (§§ 3 und 4 sowie 6 BauNVO) zulässig.

   Umwandlungen von Mietwohnungen in Bording-Houses in den letzten 10 Jahren sind der Bauordnungsbehörde nicht bekannt und wurden auch nicht genehmigt. Zu den aufgeführten Beispielen liegen folgende Genehmigungen vor:

   - Bärenschanzstr. 31-33 wurde als Wohnhausbau 1884 genehmigt. Es liegt kein Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Boarding-House vor. Anlässlich einer Baukontrolle wurden keine Anzeichen für eine gewerbliche Nutzung festgestellt. Beschwerden sind ebenfalls nicht bekannt. Eine Nutzungsänderung zu einem Boarding-House wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, da sich das Anwesen in einem Mischgebiet befindet.

   - Johannesgasse 14-20 wurde ursprünglich als Hotel, dann als Bank- bzw. Bürogebäude genutzt. Im Februar 2016 wurde der Umbau und die Nutzungsänderung einer Bank in ein Boarding-House genehmigt; aktuell liegt die Erweiterung durch Umbau des Dachgeschosses zur Genehmigung vor. Durch die Maßnahmen wurden jedoch keine Mieter verdrängt. Nebenan in der Johannesgasse 8 wird derzeit von derselben Eigentümerin ein weiteres Boarding-House mit 16 Appartements errichtet. Die Anwesen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4321, der dort ein Kerngebiet festsetzt. Wohnungen wären dort höchstens ausnahmsweise zulässig, wenn die Randbedingungen stimmten.

2. Wohnen im Boarding-House ist insbesondere für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit Zeitverträgen, in der Probezeit oder auf längeren Lehrgängen eine Alternative zu Hotelaufenthalten bzw. zum Mietwohnen. Insofern kann eine Rotation innerhalb eines Hauses nach sechs Monaten durchaus noch als legitim angesehen werden, da oftmals zu Vertragsbeginn die konkrete Dauer der Beschäftigung noch nicht feststeht.

3. Bei Boarding-Houses handelt es sich in der Regel um möbliert vermietete, gewerblich genutzte Einheiten. Damit liegen sie außerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels. Bei Erhebung des Mietspiegels bleiben sie außer Betracht und beeinflussen deshalb die Mietspiegel-Vergleichsmieten nicht.

Ö 9

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
06. AUG. 2018 /.....Nr.....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
		4	Antwort vor Absendung vorlegen
VII	2 z.w.V.	5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

per Fax

LINKE LISTE Nürnberg

LINKE LISTE Nürnberg, Äußere Cramer-Klett-Str. 11-13, 90489 Nürnberg

Bürgermeisteramt der Stadt Nürnberg
Herrn Oberbürgermeister Maly
Fünferplatz 2

90402 Nürnberg

Äußere Cramer-Klett-Straße 11-13
90489 Nürnberg
Telefon: 0911 – 2 87 60 13
www.linke-liste-nürnberg.de
buero@linke-liste-nuernberg.de

Nürnberg, 3. August 2018

Anfrage an den Stadtrat zu Boarding Houses

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in Nürnberg, wie überall in Deutschland, breiten sich zunehmend Boarding Houses aus. Diese Miethäuser mit Wohnen auf Zeit unterlaufen den Mietspiegel. Spekulanten und profitorientierte Gebäudebesitzer verlangen in diesen Wohnungen meiner Kenntnis nach in Nürnberg zwischen 18 bis 30 Euro Miete pro Quadratmeter.

Dazu möchte ich zwei Beispiele nennen:

In der Kleinweidenmühle hat ein ‚Projektentwickler' zwei Miethäuser gekauft und drängt die MieterInnen aus ihren Wohnungen: Bärenschanzstraße 31 und 33. Jede frei werdende Wohnung wird in Boarding umgewandelt.

Ein weiteres Beispiel ist der Gebäudeblock Johannesgasse 14-20. Das Anwesen wurde in ein Boardinghouse mit 90 kleinen Apartments von 23 - 25 qm mit Duschzelle und Kochplatte umgewandelt. Manche MieterInnen wohnen bereits seit drei Jahren in diesem Haus. Laut Mietrecht dürfen MieterInnen jedoch nur maximal sechs Monate auf Zeit wohnen, danach greift der normale Mieterschutz und der Mietspiegel. Die Hausverwaltung lässt Mieter alle sechs Monate im Boarding-House rotieren.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Boardinghouse muss von der Bauordungsbehörde genehmigt werden. Durch diese Beispiele stellt sich die Frage, wie die Stadt mit dem Boom an Boardinghouses umgeht, ob und wie die Stadt eingreift um MieterInnen zu schützen.

Anfrage:

- Welche und wie viele Umwandlungen von Mietwohnungen in Boarding Houses in den letzten zehn Jahren sind dem Bauamt bekannt bzw. wurden genehmigt? Bitte Auflistung mit Adresse, Wohnungsgröße, Miethöhe.
- Ist das Rotieren alle sechs Monate innerhalb eines Boardings-Hauses legal?
- Welche Maßnahmen unternimmt die Stadt gegen das Unterlaufen des Mietspiegels durch Boardinghouses?

Mit freundlichen Grüßen

M. Padua

Marion Padua
Stadträtin der Linken Liste

Sitzungsvorlage
Stpl/066/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	21.02.2019	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2018 (öffentlicher Teil)