Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses - direkt im Anschluss an die gemeins. Sitzung -

18.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Tagesordnung -öffentlich- 4
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 1 Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt 7
Sitzungsvorlage ML/004/2019 7
Sachverhalt ML/004/2019 10
Bebilderte Gestaltungsrichtlinien ML/004/2019 13
TOP Ö 2 Wohnraumförderung 55
Sitzungsvorlage Ref.VII/057/2019 55
Entscheidungsvorlage Ref.VII/057/2019 58
TOP Ö 3 Zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" 60
Sitzungsvorlage Stpl/091/2019 60
Entscheidungsvorlage Stpl/091/2019 64
Übersichtsplan Stpl/091/2019 72
Satzung Stpl/091/2019 73
Begründung Stpl/091/2019 83
TOP Ö 4 Satzung Nr. 60 "Östlich der Sigmundstraße" 129
Sitzungsvorlage Stpl/095/2019 129
Übersichtsplan Stpl/095/2019 133
Satzung Stpl/095/2019 134
Begründung Stpl/095/2019 136
Umweltbericht Stpl/095/2019 150
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4667 "Östlich der Sigmundstraße" 165
Sitzungsvorlage Stpl/096/2019 165
Entscheidungsvorlage Stpl/096/2019 169
Übersichtsplan Stpl/096/2019 170
Begründung zur Einleitung Stpl/096/2019 171
TOP Ö 6 Satzung Nr. 64 "Bielefelder Straße" 180
Sitzungsvorlage Stpl/093/2019 180
Übersichtsplan Stpl/093/2019 184
Entwurf der Satzung Stpl/093/2019 185
Entwurf der Begründung Stpl/093/2019 186
Umweltbericht Stpl/093/2019 192
TOP Ö 7 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 "Cramer-Klett-Park-Süd" 199
Sitzungsvorlage Stpl/097/2019 199
Entscheidungsvorlage Stpl/097/2019 203
Übersichtsplan Stpl/097/2019 205
Satzung Stpl/097/2019 206
TOP Ö 8 Straßengestaltung im Wohngebiet Eichenlöhlein unter Berücksichtigung des Bestandes 207
Sitzungsvorlage Stpl/098/2019 207
Sitzungsvorlage mit Beratungsfolge Stpl/098/2019 210
Entscheidungsvorlage Stpl/098/2019 214
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4342 Stpl/098/2019 217
Straßengestaltungsplan Stpl/3-03/2018 Stpl/098/2019 218

Protokoll der Eigentümerinformation Stpl/098/2019 219
TOP Ö 9 Aktivierung von Bauflächenpotenzialen 222
Sitzungsvorlage Stpl/094/2019 222
Entscheidungsvorlage Stpl/094/2019 225
Baugebote nach § 176 BauGB, Ausarbeitung Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages Stpl/094/2019 230
TOP Ö 10 Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage des Siedlungswerk Nürnberg GmbH (SW Nürnberg) 238
Bericht Stpl/099/2019 238
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 3570 Stpl/099/2019 244
Freiflächengestaltungsplan Arch. Magiera vom 29.05.2019 Stpl/099/2019 245
TOP Ö 11 Bericht zum Sachstand "Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg" 246
Sitzungsvorlage mit Beratungsfolge Stpl/077/2019 246
Bericht Stpl/077/2019 250
Antrag_CSU Stpl/077/2019 254
Antrag_SPD Stpl/077/2019 255
Fotodokumentation mit Lageplänen Stpl/077/2019 256

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses
- direkt im Anschluss an die gemeins. Sitzung -

Sitzungszeit

Donnerstag, 18.07.2019, 16:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt** Fraas, Michael, Dr.	Beschluss ML/004/2019
2.	**Wohnraumförderung** **Förderung im Programmjahr 2019** Fraas, Michael, Dr.	Beschluss Ref.VII/057/2019
3.	**Zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße"** **für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße** **Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/091/2019
4.	**Satzung Nr. 60 "Östlich der Sigmundstraße"** **zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße** **Erlass der Satzung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/095/2019

5. **Bebauungsplan Nr. 4667 "Östlich der Sigmundstraße"** Beschluss
für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße Stpl/096/2019
Einleitung

Ulrich, Daniel

6. **Satzung Nr. 64 "Bielefelder Straße"** Beschluss
zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring Stpl/093/2019
Erneute Billigung

Ulrich, Daniel

7. **Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 "Cramer-Klett-Park-Süd"** Beschluss
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd Stpl/097/2019
Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel

8. **Straßengestaltung im Wohngebiet Eichenlöhlein unter Berücksichtigung des Bestandes** Beschluss
Stpl/098/2019

Ulrich, Daniel

9. **Aktivierung von Bauflächenpotenzialen** Beschluss
Anwendung des § 176 Baugesetzbuch, Baugebote Stpl/094/2019

Ulrich, Daniel

10. **Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage des Siedlungswerk Nürnberg GmbH** Bericht
(SW Nürnberg) an der Dollnsteiner Straße in Nürnberg-Reichelsdorf Stpl/099/2019

Ulrich, Daniel

11. **Bericht zum Sachstand "Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg"** Bericht
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.03.2019 Stpl/077/2019
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.03.2019

Ulrich, Daniel

12. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 04.06.2019, öffentlicher Teil

Beschlussvorlage
ML/004/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	03.07.2019	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt

Sachverhalt (kurz):

Das Marktamt hat zusammen mit der Bauordnungsbehörde (Denkmalschutz), dem Stadtplanungsamt (Stadtgestaltung) und dem Architekturbüro „Topos team“ Richtlinien für die Gestaltung von Verkaufseinrichtungen, Einrichtungsgegenständen, Werbung, Dekoration und Möblierung auf dem Wochenmarkt erarbeitet. Bei der Ausarbeitung waren das CityManagement und das Ordnungsamt (Lebensmittelüberwachung) beratend tätig. Die Marktkaufleute waren in den Entstehungsprozess eingebunden.

Die den Gestaltungsrichtlinien zugrundeliegenden Gestaltungselemente werden in der bebilderten Version dargestellt und erläutert.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Maßnahmen zur Steigerung der Qualität und Attraktivität des Wochenmarktes erschließen aufgrund dessen Besucherstruktur Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. VI**

☐

☐

Beschlussvorschlag im RWA am 03.07.2019:

Der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit beauftragt das Marktamt gemäß dieser Vorlage mit der Umsetzung der in der Vorlage genannten Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen am Wochenmarkt Hauptmarkt.

Beschlussvorschlag im AfS am 18.07.2019:

Der Stadtplanungsausschuss beauftragt das Marktamt gemäß dieser Vorlage mit der Umsetzung der in der Vorlage genannten Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen am Wochenmarkt Hauptmarkt.

Sachverhalt

Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen am Wochenmarkt Hauptmarkt

1. Einleitung

Im RWA am 06.12.2017 und im AfS am 07.12.2017 wurde im Zuge der Qualitätsoffensive Wochenmarkt Hauptmarkt beschlossen, Gestaltungsrichtlinien für die Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt in RWA und AfS zum Beschluss vorzulegen.

2. Geltungsbereich

Die Gestaltungsrichtlinien richten sich nach § 11 Abs. 1 der Wochenmarkt-Satzung an die Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt. Sie gelten auch im Falle der Marktverlegung auf den Marktverlegungs-Flächen außerhalb des Hauptmarkts.

Generell gilt, dass lebensmittelrechtliche Vorgaben - für deren Vollzug das Ordnungsamt zuständig ist - Vorrang vor den Gestaltungsrichtlinien haben.

Die den Gestaltungsrichtlinien zugrundeliegenden Gestaltungselemente werden in der bebilderten Version dargestellt und erläutert. Dies erleichtert die Kommunikation der gewünschten Ausführungen und dient den Marktkaufleuten zur besseren Übersicht. Sofern erklärungsbedürftig, werden die Richtlinien im Folgenden erklärt.

3. Gestaltungsrichtlinien für den Wochenmarkt Hauptmarkt

Gestaltungselemente: 1. Überdachungen, 2. Markisen und 3. Seiten- und Rückwände

Die Ausrichtung der rotweißen Streifen hat vertikal zu verlaufen. Verlaufen die Streifen z.B. bei Überdachungen durchgängig von einer Seite zur anderen, sind diese an zwei der vier Seiten horizontal ausgerichtet (vgl. Abb. 1 und 2). Auf eine Ausführung von nur vertikal verlaufenden Streifen kann in diesem Fall abgesehen werden.

Seiten- und Rückwände können durchsichtige Fenster haben. Müssen Schirmstände witterungsbedingt „verschlossen“ werden, ist die Ware für die Kundschaft auch weiterhin von allen Seiten einsehbar. Zudem hätten komplett undurchsichtige Planen vor allem im Winter den Nachteil, dass das Innere der Verkaufseinrichtung auch tagsüber mit künstlicher Beleuchtung erhellt werden müsste.

Gestaltungselement: 7. Werbung

Um ein angemessenes Größenverhältnis von Werbung zur Verkaufseinrichtung zu erreichen, wird diese auf maximale Anzahl und Größe beschränkt. Es sind höchstens zwei Schilder pro drei laufenden Metern Verkaufsfront zusätzlich dem vom Marktamt herausgegeben Budenschild erlaubt. Ein Schild kann ein Firmenlogo bzw. -schriftzug enthalten, ein zweites Schild ist für Produktinformationen, z.B. Hinweise auf saisonale Produkte oder auch Bildspeisekarten (vgl. Abb. 37), vorgesehen.

Werbung darf nur im Inneren der Verkaufseinrichtung bzw. an den Seitenwänden (innen und außen) angebracht werden. Werbung an der äußeren Rückwand, an Vordach und Sockel ist nicht gestattet.

Werbung darf nur für den eigenen Geschäftsbetrieb erfolgen, Werbung für andere, z.B. Produktmarken, ist nicht gestattet. Das Aufstellen von Kundenstoppern jeglicher Art ist am Wochenmarkt Hauptmarkt untersagt.

Gestaltungselement: 8 Möblierung

Vor den Verkaufseinrichtungen wird keine Möblierung, z.B. Stehtische, Tische und Stühle, aufgestellt. Einzige Ausnahme bilden aus gestalterischen Gründen Tische, die als Verkleidung der Anhängerdeichsel von Verkaufsanhängern dienen. Die Deichsel ist dann mit einer rotweißen Plane zu verdecken (vgl. Abb. 56 und 57).

Gestaltungselement: 9. Nachtaspekt

Die Entscheidung, ob die über Nacht am Wochenmarkt verbleibenden Schirmstände offenbleiben (vgl. Abb. 58 und 59) oder komplett verschlossen werden (vgl. Abb. 60 und 61), obliegt den Marktkaufleuten. Bislang gab es keine Einbruchsversuche bzw. größere Schäden durch Vandalismus bei Verkaufseinrichtungen, die über Nacht stehen bleiben.

Alle übrigen Verkaufseinrichtungen werden ohnehin komplett verschlossen bzw. über Nacht vom Hauptmarkt entfernt.

Gestaltungselemente: 10. Sonderfall Tagesplatzhändler mit Verkaufsmobil

Verkaufsmobile sind aus lebensmittelrechtlicher Sicht bereits heute in vielen Fällen notwendig und werden auf allen Wochenmärkten eine immer größere Rolle spielen. Insbesondere Anbieter von Frischwaren sind überproportional mit Verkaufsmobilen tätig. Vorteil und gelebte Praxis von Verkaufsmobilen ist die permanente Mobilität dieser Verkaufseinrichtungen. Diese haben in der Regel Tagesplatzzulassungen und sind von Tag zu Tag auf unterschiedlichen Wochenmärkten. Daher können die Gestaltungsrichtlinien auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt nur eingeschränkt gelten. Denn einige Bestandteile der Verkaufseinrichtung sind nicht veränderbar (z.B. Farbe, Aufdrucke auf dem Fahrzeug, etc.). Alle veränderbaren Gestaltungselemente, z.B. Möblierung, zusätzliche Werbung, etc. sind den Gestaltungsrichtlinien unterworfen. So ist auch bei Verkaufsmobilen das Aufstellen von Tischen, Stühlen oder Kundenstoppern nicht gestattet. Dies gilt für alle Verkaufseinrichtungen von Marktkaufleuten mit Tagesplatzzulassung.

Für sonstige Verkaufseinrichtungen (z.B. Coffee-Bike) können Gestaltungsrichtlinien nicht im Detail festgelegt werden. Das Marktamt besteht auf Basis von § 11 Abs. 1 der Wochenmarkt-Satzung auf ein Gestaltungselement in rotweißer Ausführung. Dies ist in der Regel die Überdachung der Verkaufseinrichtung. Sonstige Verkaufseinrichtungen sind so weit wie möglich an die Gestaltungsrichtlinien anzupassen. Wie bei Verkaufsmobilen ist das Aufstellen von Tischen, Stühlen oder Kundenstoppern nicht gestattet. Vor der Zulassung von

Sonderfahrzeugen steht das Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtgestaltung und Untere Denkmalschutzbehörde bzgl. der Gestaltung der Verkaufseinrichtung dem Marktamt beratend zur Seite.

4. Zeitraum der Umsetzung

Die Umsetzung der Gestaltungsrichtlinien beginnt ab dem 30.07.2019. Sie erfolgt gestaffelt. Sofort umgesetzt wird das Entfernen individueller Sitz- und Tischmöbel sowie der Kundenstopper. Jegliche Neuanschaffungen haben ab sofort den Gestaltungsrichtlinien zu entsprechen. Werbung ist ebenfalls sofort anzupassen, es sei denn, die Werbung ist auf eine Plane aufgedruckt (vgl. Abb. 41). Die Ausbesserung der rotweißen Streifen an Verkaufseinrichtungen, v.a. auf geschlossenen Verkaufsanhängern ist ebenfalls sofort auszuführen. Nach spätestens einem Jahr haben alle übrigen Gestaltungselemente den Gestaltungsrichtlinien zu entsprechen.

5. Sonstiges

Für Anpassungen und Änderungen der Gestaltungsrichtlinien ist weiterhin das Marktamt zuständig. Das Stadtplanungsamt und die Untere Denkmalschutzbehörde stehen beratend zur Seite und sind bei Änderungen der Gestaltungsrichtlinien mit einzubeziehen.

Gestaltungsrichtlinien Wochenmarkt Hauptmarkt

Inhaltsverzeichnis

Gestaltungsrichtlinien für den Wochenmarkt Hauptmarkt 2

Bezug zur Marktsatzung 2

Arten von Verkaufseinrichtungen 2

Räumliche Zonierung am Hauptmarkt 3

Richtlinien 3

Gestaltungselemente 4

1. Überdachungen 4

2. Markisen 7

3. Seitenwände / Rückwände /Trennwände 8

4. Sockelzone 12

5. Warenauslagen 16

6. Farbgestaltung 20

7. Werbung 21

8. Möblierung 33

9. Nachtaspekt 35

10. Sonderfall Tagesplatzhändler mit Verkaufsmobil 39

Gestaltungsrichtlinien für den Wochenmarkt Hauptmarkt

Bezug zur Marktsatzung

Die Marktsatzung ist Vertragsgrundlage zwischen Stadt und Markthändler. Einige wesentliche Fragen der Gestaltung sind hier bereits geregelt

§ 10

Auf- und Abbau

(1) Stände, Verkaufswagen und Zubehör müssen nach den Anordnungen der Stadt aufgestellt oder aufgebaut werden.

(2) Die Regularien des Auf- und Abbaus werden vom Marktamt vorgegeben. Zurückgelassene Gegenstände werden grundsätzlich als Abfall behandelt.

§ 11

Verkaufseinrichtungen

(1) Auf dem Hauptmarkt dürfen nur Verkaufseinrichtungen aufgestellt werden, die als in die historische Umgebung passend zugelassen und mit dem Marktamt abgestimmt wurden. Auch auf den übrigen Wochenmarktplätzen können Auflagen bezüglich der Gestaltung von Verkaufseinrichtungen erteilt werden.

(2) Vordächer von Verkaufseinrichtungen dürfen die zugewiesene Grundfläche nur nach der Verkaufsseite und nur höchstens 1 m überragen. Sie müssen mindestens eine lichte Höhe von 2,10 m, gemessen ab Straßenoberfläche, haben.

(3) Verkaufseinrichtungen müssen standfest sein und dürfen nur in der Weise aufgestellt werden, daß die Marktoberfläche nicht beschädigt wird. Sie dürfen ohne Erlaubnis der Verwaltung weder an Bäumen und deren Schutzvorrichtungen noch an Verkehrs-, Energie-, Fernsprech- oder ähnlichen Einrichtungen befestigt werden.

(4) Die Standinhaber haben an ihren Verkaufsständen an gut sichtbarer Stelle das ihnen vom Marktamt ausgehändigte Schild mit Namen und Vornamen des Zulassungsinhabers anzubringen.

(5) Das Anbringen von anderen als in Abs. 4 genannten Schildern, Anschriften und Plakaten sowie jede sonstige Reklame ist nur innerhalb der Verkaufseinrichtungen in angemessenem, marktüblichem und auf das Marktgeschäft des Standinhabers bezogenem Rahmen zulässig.

(6) In den Gängen und Durchfahrten darf nichts abgestellt werden; die Grenzen der zugewiesenen Verkaufsplätze sind sichtbar einzuhalten.

Auszug Wochenmarktsatzung

Arten von Verkaufseinrichtungen

Schirmstände / klassische Marktstände: offene Stände mit Schirmüberdachung, tagsüber allseitig offen.
offene Verkaufsanhänger / moderne Marktstände: mobile Anhänger, tagsüber allseitig offen, nachts komplett geschlossen.
geschlossene Verkaufsanhänger: mobile Anhänger, mindestens einseitig geschlossen (nachts komplett geschlossen).
Selbstfahrer / Verkaufsmobile: selbstfahrende Fahrzeuge, dreiseitig geschlossen. Die Fahrzeuge beschicken wechselnde Marktstandorte und stehen nachts nicht auf dem Hauptmarkt
Schirmstände, offene und geschlossene Verkaufsanhänger dürfen von Montag bis Samstagnachts stehen bleiben, wenn sie sich verpflichten, die ganze Woche am Markt teilzunehmen. **Verkaufsmobile** stehen nachts nicht auf dem Hauptmarkt.

Räumliche Zonierung am Hauptmarkt

a) Fester Bereich
Der östliche Bereich des Hauptmarktes und der nördliche Bereich südlich des Schönen Brunnens ist den Marktkaufleuten vorbehalten, die sich dazu verpflichten, an sechs Tagen pro Woche am Markt teilzunehmen. Verkaufseinrichtungen dürfen nachts stehen bleiben.

b) Variabler Bereich
Der südwestliche Bereich des Hauptmarktes ist von den Marktkaufleuten belegt, die nur an bestimmten Tagen teilnehmen. Auch Marktkaufleute, die weiterhin täglich auf- und abbauen möchten, sind hier verortet.

Die südliche Doppelreihe des variablen Bereichs ist für Verkaufsstände in Form dreiseitig geschlossener Verkaufsanhänger (dürfen nachts stehen bleiben) und selbstfahrender Verkaufsfahrzeuge vorgesehen. (Werden künftig zugelassen, dürfen nachts nicht stehen bleiben.)

c) Aufenthaltsbereich
Im zentralen Aufenthaltsbereich sind Tische und Stühle in kleineren Einheiten vorhanden.

Richtlinien

Artikel 1

Geltungsbereich der Richtlinien

1) Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien gelten für alle Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt am Nürnberger Hauptmarkt.

2) Ausnahmen sind möglich bei Verkaufsmobilen und Tagesplatzzulassungen.

3) Lebensmittelrecht geht den Gestaltungsrichtlinien vor.

Artikel 2

Verfahren

1) Die Gestaltung der Verkaufseinrichtungen auf dem Wochenmarkt ist mit dem Marktamt der Stadt Nürnberg auf Grundlage dieser Gestaltungsrichtlinien abzustimmen. Stadtplanungsamt Abteilung Stadtgestaltung und Untere Denkmalschutzbehörde stehen dem Marktamt beratend zur Seite.

2) Die Richtlinien bilden die Grundlage für die stadtgestalterische Beurteilung der Verkaufseinrichtungen. Ihre Einhaltung ist zwingende Voraussetzung für deren Zulassung.

(es folgen die ausformulierten Regeln zu den Gestaltungselementen, die auf den nächsten Seiten bebildert dargelegt werden)

Legende

☺: Positivbeispiel, bezogen auf das vorliegende Gestaltungselement

☹: Negativbeispiel, bezogen auf das vorliegende Gestaltungselement

Gestaltungselemente

1. Überdachungen

textile Schirmüberdachung, rund, rechteckig oder quadratisch
Abspannung mit Gewichten
Volanten / Schabracken mit geradem Abschluss oder wellenförmig
Keine Pagodendächer

☺ Abb. 1: Volante mit wellenförmigem Abschluss



☺ Abb. 2: Volante mit geradem Abschluss



☺ Abb. 3: Ausklappbare Überdachung



☺ Abb. 4: Überdachung mit ausklappbaren Seitenteilen



☺ Abb. 5: massive Überdachung mit ausklappbarer Front als Vordach



☹ Abb. 6: Pagodendächer nicht erlaubt



2. Markisen

Textile Plane
Volant / Schabracke mit geradem Abschluss oder wellenförmig
wenn erforderlich zusätzlicher seitlicher Sonnenschutz mit textiler Plane

☺ Abb. 7: Markise mit Sonnenschutz hinten



☺ Abb. 8: Markise



3. Seitenwände / Rückwände /Trennwände

abhängig vom Stellplatz und Aufstellung (Rücken an Rücken oder alleinstehend)
freistehend, ohne Seitenwände, allseitig offen

☺ Abb. 9: Schirmstand ohne Seiten- und Rückwände



Seitenwände und Rückwand textile Plane
Alle Textilien senkrecht rotweiß gestreift, gleichmäßige Streifenbreite

☺ Abb. 10: Schirmstand mit Rückwand



Wetterschutz und Durchsichtigkeit im Winter, auch Lkw-Plane als Material zulässig
Sockel senkrecht rotweiß gestreift oder einfarbig oder grau

☺ Abb. 11: Schirmstand mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz



☺ Abb. 12: Schirmstand mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz



☺ Abb. 13: Verkaufsanhänger mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz (Empfehlung: der Abschluss der Planen sollte anstatt braun in den Farben rotweiß oder grau gehalten sein)



☹ Abb. 14: Plane ohne senkrechte rotweiße Streifen



Seitenwände und Rückwand massiv
alle Seitenwände senkrecht rotweiß gestreift, gleichmäßige Streifenbreite

☺ Abb. 15: Massive Seitenwände mit gleichmäßigen senkrechten rotweißen Streifen



☹ Abb. 16: Rotweiße Streifen zu breit



4. Sockelzone

Sockelzone offen: Metall- oder Holzgestell, Holzkisten, traditioneller bäuerlicher Gemüsewagen, Gemüsekisten aus Holz oder Plastik

☺ Abb. 17: Saubere, offene Sockelzone aus Metall



☺ Abb. 18: Saubere, offene Sockelzone aus Holz



☺ Abb. 19: Saubere, offene Sockelzone aus Gemüsekisten



☺ Abb. 20: Saubere Sockelzone mit unterschiedlichen Elementen (Gemüsekisten aus Holz und Plastik, zusätzlich traditioneller bäuerlicher Gemüsewagen)



Sockelzone geschlossen: textile Schürzen senkrecht rotweiß gestreift

☺ Abb. 21: Textile, senkrecht rotweiß gestreifte Schürzen



☹ Abb. 22: Sockelzone teils nicht rotweiß, Streifen teils horizontal anstatt vertikal, Abschluss nicht bündig



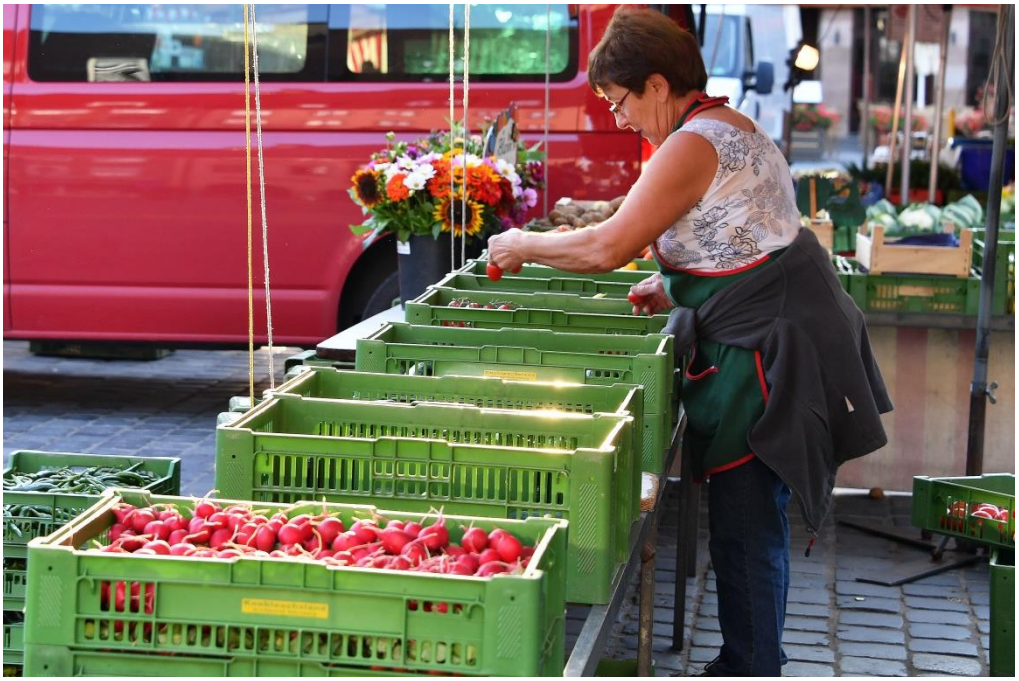
☹ Abb. 23: horizontale, statt vertikale rotweiße Streifen



5. Warenauslagen

Kunststoff-Gemüsekisten, Obstkisten aus Holz, portionierte Verkaufsschalen (Präsentation der Ware wie angeliefert)

☺ Abb. 24: Warenauslage in Gemüsekisten



☺ Abb. 25: Unterschiedliche Warenauslagen, u.a. in Gemüsekisten und portionierten Schalen



☺ Abb. 26: Warenauslage in Gemüsekisten (wie angeliefert)



☺ Abb. 27: Warenauslage in Blumenkisten (wie angeliefert)

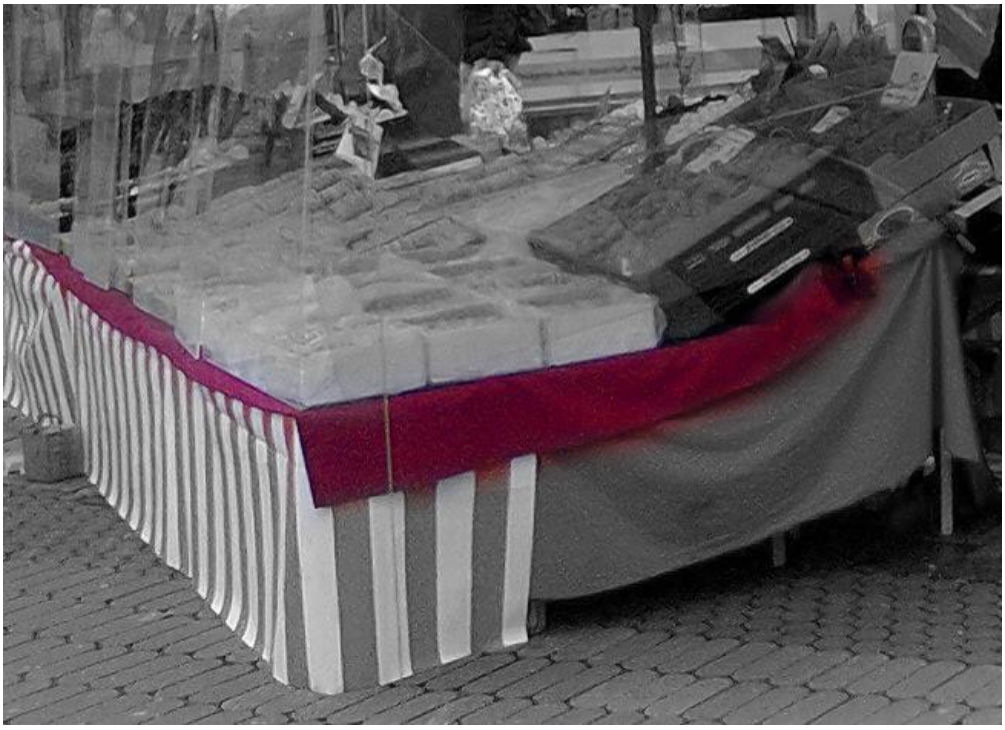


als Unterlage für die Warenauslage Verkleidung der Gestelle mit grünem Kunststoffteppich möglich, sauberer Abschluss wichtig

☺ Abb. 28: grüner Kunststoffteppich als Warenunterlage



☹ Abb. 29: Warenunterlage in Rot, ohne sauberen Abschluss



Warenpräsentation hinter Glastheke als Spuckschutz, Kühlung

☺ Abb. 30: Warenpräsentation hinter Glastheke



☺ Abb. 31: Warenpräsentation hinter Glastheke



☺ Abb. 32: Kühlmöglichkeit als Zusatzmodul möglich



6. Farbgestaltung

Textilien und Planen senkrecht rotweiß gestreift, gleichmäßige Streifenbreite

RAL Töne rot 3000 bzw. 3001
RAL Töne weiß 9016
Streifenbreiten 8,5 cm; max. Abweichung von 0,5 cm; weitere Abweichungen nur nach vorheriger Absprache mit dem Marktamt
Sockelfarbe Lkw-Plane rotweiß oder grau

7. Werbung

Angemessene Größe im Verhältnis zur Verkaufseinrichtung bzw. Wandfläche
Werbung an und in der Verkaufseinrichtung begrenzt auf insgesamt zwei Schilder pro drei laufenden Metern Verkaufsfront
Nur Werbung für den eigenen Geschäftsbetrieb, Firmenlogos möglich
Neben dem Marktamtsschild sind pro drei laufenden Metern Verkaufsfront maximal erlaubt (Zusammenfassung ist möglich):

1. Werbung für den Betrieb (z.B. das Logo des Geschäftsbetriebs; entweder a) rechteckig 84 x 60, oder b) oval 100 x 70)
2. ein Schild mit Produktinformationen, z.B. Bildspeisekarte, saisonale Ware (rechteckig 84 x 60, oval 100 x 70)

Werbereiter (Kundenstopper) nicht zulässig

7.1 Werbung in und an Schirmständen und offenen Verkaufsanhängern

Werbung innerhalb der Verkaufseinrichtung mit Schilder oder Banner

Abb. 33: 3 m-Front, rechteckiges Schild im Querformat, Größe bis max. DIN A1 (84 x 60 cm)

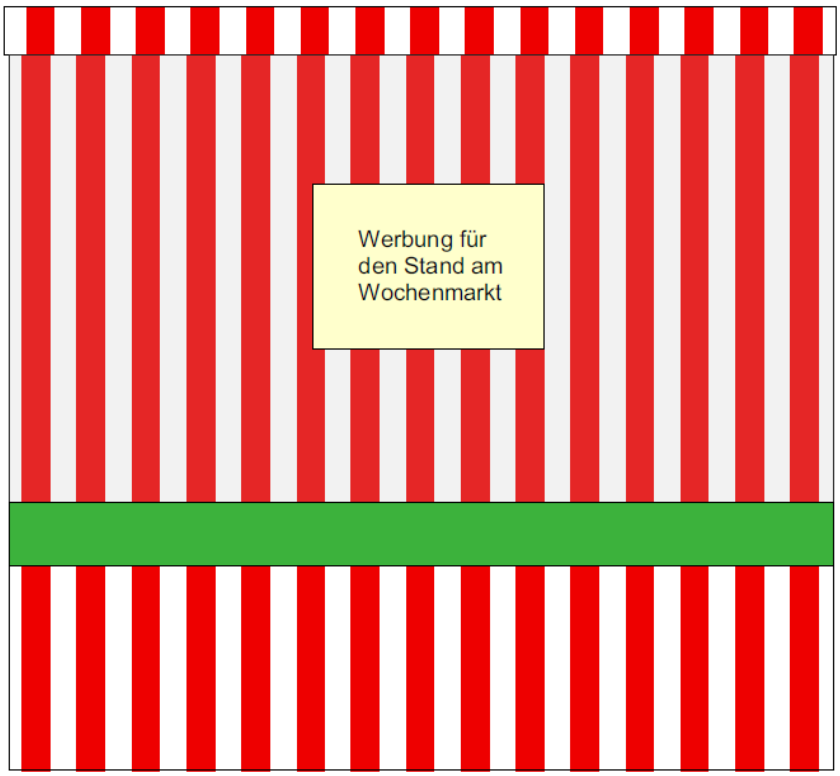


Abb. 34: 3 m-Front, ovales Schild im Querformat, Größe bis max. 100 x 70 cm

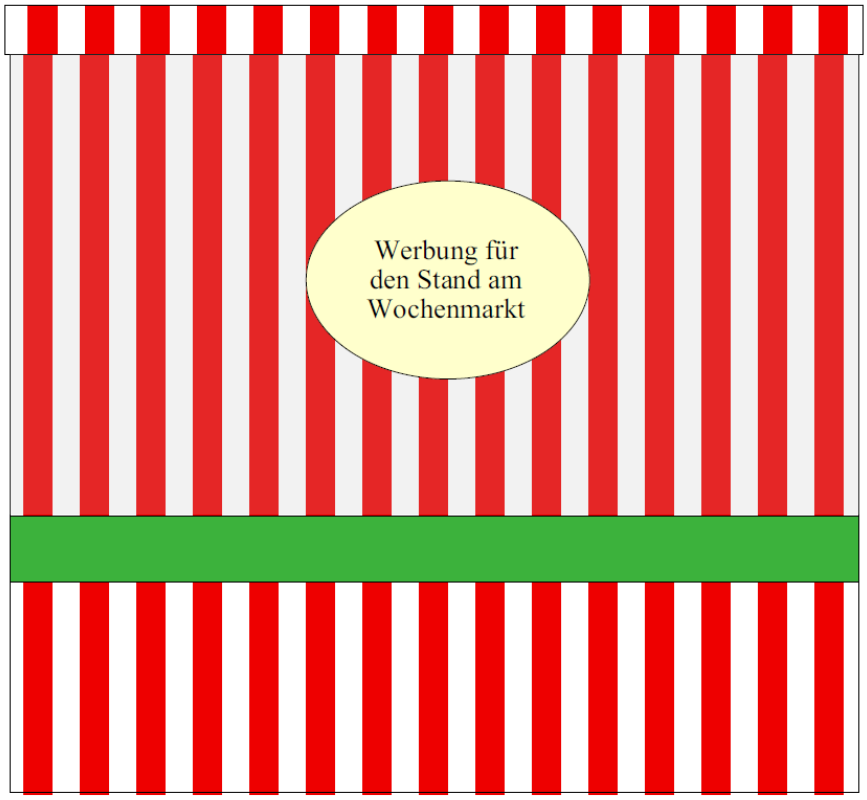


Abb. 35: 6 m-Front, rechteckiges Schild im Querformat, Größe bis max. DIN A1 (84 x 60 cm) (oder 1 großes Schild im Querformat, Größe max. 168 x 60 cm)

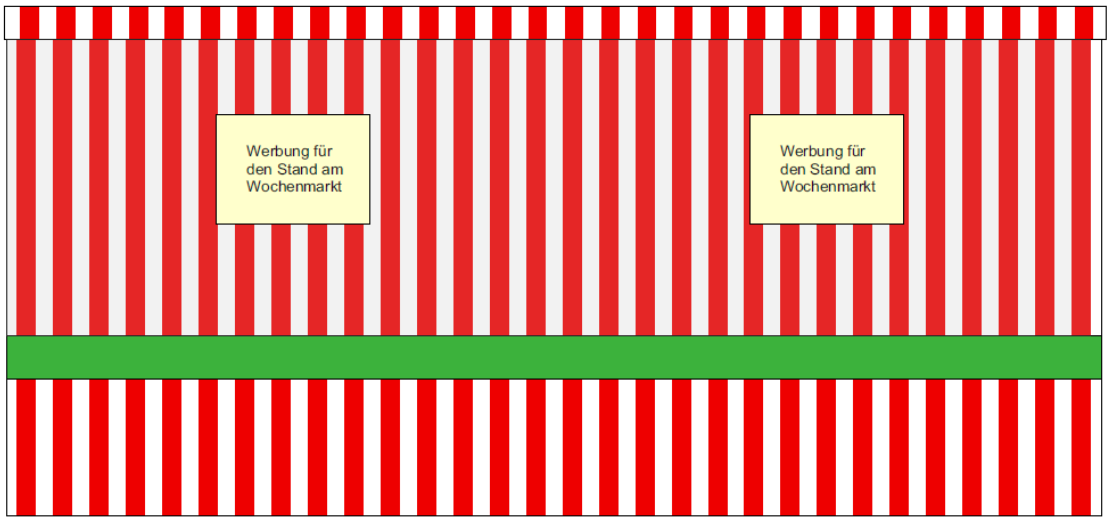
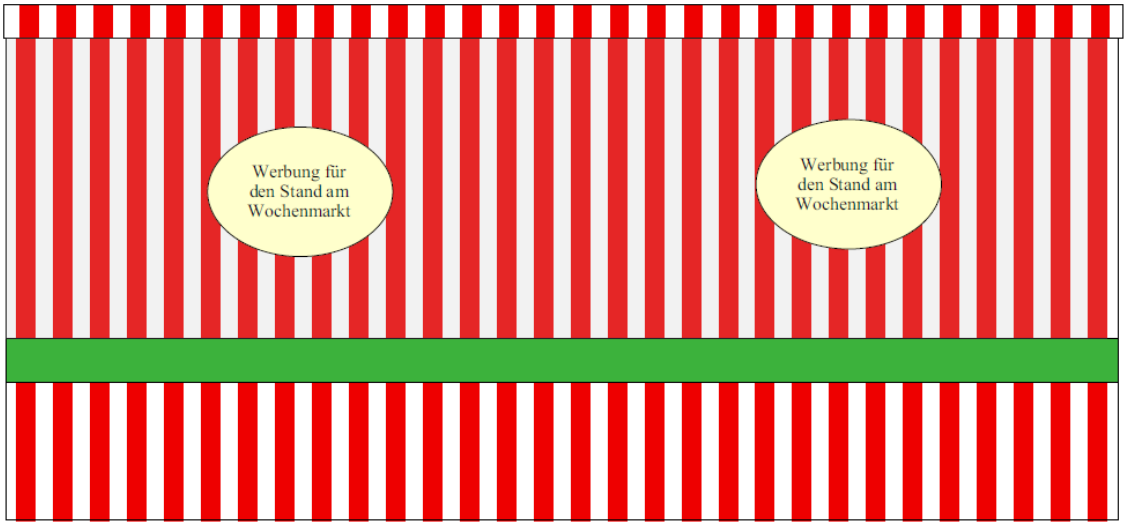


Abb. 36: 6 m-Front, ovales Schild im Querformat, Größe bis max. 100 x 70 cm



Zurückhaltende Auszeichnung der Ware innerhalb der Verkaufseinrichtung

☺ Abb. 37: Betreiberschild innerhalb des Stands



☺ Abb. 38: Marktamtsschild



Banner und Produktinformation für saisonale Ware nur im Innern des Verkaufsstandes, nicht als Sonnenschutz einsetzbar

☹ Abb. 39: Werbung an der Außenseite des Schirms als zusätzlicher Sonnenschutz



☹ Abb. 40: Werbung an der Außenseite des Vordachs als zusätzlicher Sonnenschutz



☹ Abb. 41: Werbung zu groß und auf der Rückseite



☹ Abb. 42: Werbung an der Außenseite des Schirms



☹ Abb. 43: Werbung an der Außenseite des Schirms als zusätzlicher Sonnenschutz und zu groß



☹ Abb. 44: Werbung am Sockel



☹ Abb. 45: Werbung an Sockel und Vordach



7.2 Werbung in und an geschlossenen Verkaufsanhängern
zurückhaltende Außenwerbung
Vordächer, Sockel-, und Rückwände in der Regel ohne Werbung
Bildspeisekarte als Sichtschutz zur Deichsel möglich
Werbereiter (Kundenstopper nicht zulässig)
konstruktiv bedingte Werbefläche am Vordach möglich, max. Höhe 30 cm
zusätzliche Werbung für den eigenen Betrieb (z.B. Logo des Geschäftsbetriebs) an der Vorderseite des Vordachs möglich, maximale Länge: 1/3 der Verkaufsfront, maximale Höhe: bis zum oberen Ende der Verkaufseinrichtung

☺ Abb. 46: zurückhaltende Werbung innerhalb des Standes mit (Bild-) Speisekarte



☹ Abb. 47: Werbung an der äußeren Seitenwand erlaubt, jedoch zu groß



☹ Abb. 48: Werbung zum Verdecken der Deichsel erlaubt, hier jedoch zu groß (Maximalmaße sind einzuhalten)



☺ Abb. 49: konstruktiv bedingte Werbefläche am Vordach möglich



☹ Abb. 50: keine seitlich angebrachten Werbereiter am Vordach



☺ Abb. 51: Bildspeisekarte mit Maximalmaßen an einer äußeren Seitenwand (Blickrichtung ins Innere des Verkaufsanhängers)



☹ Abb. 52: Werbung zu groß und zu häufig



☺ Abb. 53: Sonderfall Fahrrad-Verkaufsmobil mit Markisenaufdruck



8. Möblierung

auch bei Kulinarik: keine Bistrotische und keine Abfallbehälter

☺ Abb. 54: keine Möblierung außerhalb der Aufenthaltsfläche



☹ Abb. 55: Stehtische vor der Verkaufseinrichtung



Möglich: Tischverkleidung der Anhängerdeichsel

☺ Abb. 56: Tischverkleidung der Anhängerdeichsel inkl. Plane (senkrecht rotweiß gestreift)



☺ Abb. 57: Tischverkleidung der Anhängerdeichsel inkl. Plane (senkrecht rotweiß gestreift)



9. Nachtaspekt

klassische Marktstände: Schirmüberdachung bleibt stehen, allseitig geschlossen mit textilen Planen oder offen. Leere Warenauslagen abgedeckt mit rotweiß gestreifter Plane oder offen

☺ Abb. 58: Schirmstand offen ohne Verkalufsflächen



☺ Abb. 59: Schirmstand offen, mit Planen verdeckte Verkaufsflächen



Abb. 60: Schirmstand verschlossen, undurchsichtige Planen



Abb. 61: Schirmstand verschlossen, durchsichtige Planen

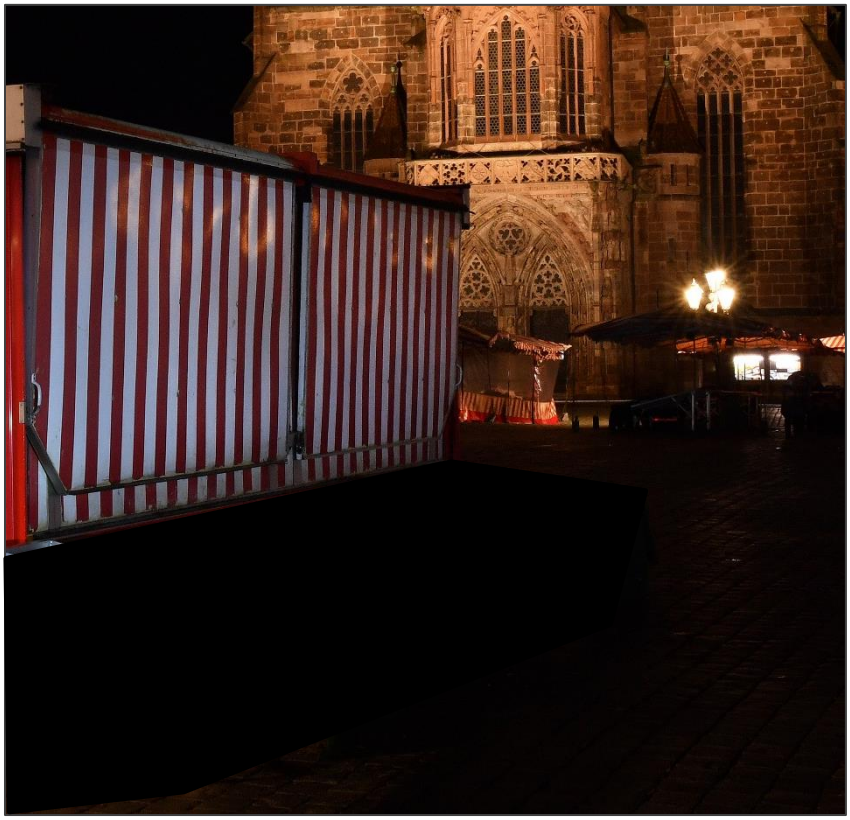


Offene Verkaufsanhänger: allseitig geschlossener Wagen, senkrecht rotweiß gestreift

☺ Abb. 62: Offener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen



☺ Abb. 63: Offener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen

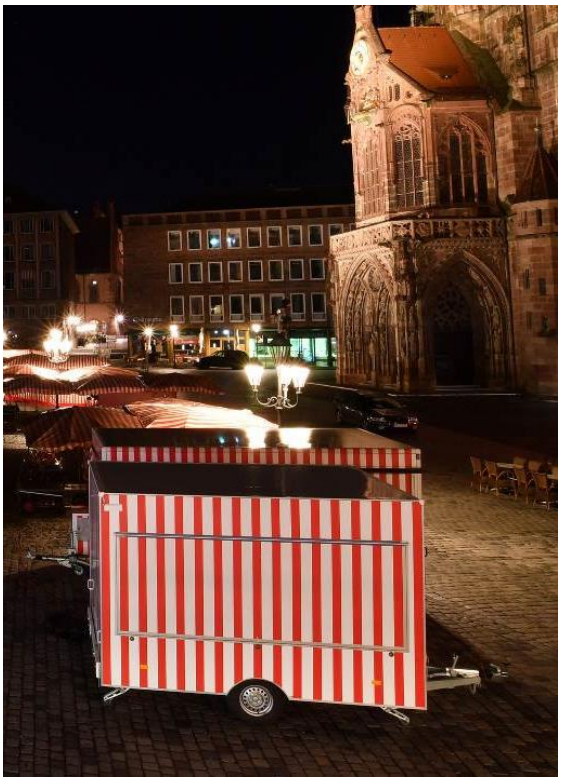


Geschlossene Verkaufsanhänger: allseitig geschlossener Wagen

☺ Abb. 64 Geschlossener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen



☺ Abb. 65: Offene Verkaufsanhänger, komplett verschlossen



10. Sonderfall Tagesplatzhändler mit Verkaufsmobil

Gestaltungsrichtlinien nicht anwendbar

😐 Abb. 66: Verkaufsmobil ohne Möblierung und Kundenstopper



😐 Abb. 67: Verkaufsmobil ohne Möblierung und Kundenstopper



aufgestellt: Nürnberg, 27.07.18, überarbeitet 12.10.18 / 02.11.18 / 20.12.18 / 10.01.2019 / 04.04.2019
Topos team, Stadt Nürnberg Marktamt und Landwirtschaftsbehörde, Stadtplanungsamt, Bauordnungsbehörde, CityManagement

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstr. 5 ▪ 90489 Nürnberg
Telefon 0911 - 815 80 10 ▪ Telefax 0911 - 815 80 12
d.blase@toposteam.de

Abbildungsverzeichnis

☺ Abb. 1: Volante mit wellenförmigem Abschluss 4

☺ Abb. 2: Volante mit geradem Abschluss 4

☺ Abb. 3: Ausklappbare Überdachung 5

☺ Abb. 4: Überdachung mit ausklappbaren Seitenteilen 5

☺ Abb. 5: massive Überdachung mit ausklappbarer Front als Vordach 6

☹ Abb. 6: Pagodendächer nicht erlaubt 6

☺ Abb. 7: Markise mit Sonnenschutz hinten 7

☺ Abb. 8: Markise 7

☺ Abb. 9: Schirmstand ohne Seiten- und Rückwände 8

☺ Abb. 10: Schirmstand mit Rückwand 8

☺ Abb. 11: Schirmstand mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz 9

☺ Abb. 12: Schirmstand mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz 9

☺ Abb. 13: Verkaufsanhänger mit durchsichtigen Seiten- und Rückwänden als Wetterschutz (Empfehlung: der Abschluss der Planen sollte anstatt braun in den Farben rotweiß oder grau gehalten sein) 10

☹ Abb. 14: Plane ohne senkrechte rotweiße Streifen 10

☺ Abb. 15: Massive Seitenwände mit gleichmäßigen senkrechten rotweißen Streifen 11

☹ Abb. 16: Rotweiße Streifen zu breit 11

☺ Abb. 17: Saubere, offene Sockelzone aus Metall 12

☺ Abb. 18: Saubere, offene Sockelzone aus Holz 12

☺ Abb. 19: Saubere, offene Sockelzone aus Gemüsekisten 13

☺ Abb. 20: Saubere Sockelzone mit unterschiedlichen Elementen (Gemüsekisten aus Holz und Plastik, zusätzlich traditioneller bäuerlicher Gemüsewagen) 13

☺ Abb. 21: Textile, senkrecht rotweiß gestreifte Schürzen 14

☹ Abb. 22: Sockelzone teils nicht rotweiß, Streifen teils horizontal anstatt vertikal, Abschluss nicht bündig 14

☹ Abb. 23: horizontale, statt vertikale rotweiße Streifen 15

☺ Abb. 24: Warenauslage in Gemüsekisten 16
☺ Abb. 25: Unterschiedliche Warenauslagen, u.a. in Gemüsekisten und portionierten Schalen 16
☺ Abb. 26: Warenauslage in Gemüsekisten (wie angeliefert) 17
☺ Abb. 27: Warenauslage in Blumenkisten (wie angeliefert) 17
☺ Abb. 28: grüner Kunststoffteppich als Warenunterlage 18
☹ Abb. 29: Warenunterlage in Rot, ohne sauberen Abschluss 18
☺ Abb. 30: Warenpräsentation hinter Glastheke 19
☺ Abb. 31: Warenpräsentation hinter Glastheke 19
☺ Abb. 32: Kühlmöglichkeit als Zusatzmodul möglich 20
Abb. 33: 3 m-Front, rechteckiges Schild im Querformat, Größe bis max. DIN A1 (84 x 60 cm) 21
Abb. 34: 3 m-Front, ovales Schild im Querformat, Größe bis max. 100 x 70 cm 22
Abb. 35: 6 m-Front, rechteckiges Schild im Querformat, Größe bis max. DIN A1 (84 x 60 cm) 22
Abb. 36: 6 m-Front, ovales Schild im Querformat, Größe bis max. 100 x 70 cm 23
☺ Abb. 37: Betreiberschild innerhalb des Stands 23
☺ Abb. 38: Marktamtsschild 24
☹ Abb. 39: Werbung an der Außenseite des Schirms als zusätzlicher Sonnenschutz 24
☹ Abb. 40: Werbung an der Außenseite des Vordachs als zusätzlicher Sonnenschutz 25
☹ Abb. 41: Werbung zu groß und auf der Rückseite 25
☹ Abb. 42: Werbung an der Außenseite des Schirms 26
☹ Abb. 43: Werbung an der Außenseite des Schirms als zusätzlicher Sonnenschutz und zu groß 26
☹ Abb. 44: Werbung am Sockel 27
☹ Abb. 45: Werbung an Sockel und Vordach 27
☺ Abb. 46: zurückhaltende Werbung innerhalb des Standes mit (Bild-) Speisekarte 28
☹ Abb. 47: Werbung an der äußeren Seitenwand erlaubt, jedoch zu groß 29
☹ Abb. 48: Werbung zum Verdecken der Deichsel erlaubt, hier jedoch zu groß (Maximalmaße sind einzuhalten) 29
☺ Abb. 49: konstruktiv bedingte Werbefläche am Vordach möglich 30

☹ Abb. 50: keine seitlich angebrachten Werbereiter am Vordach 30
☺ Abb. 51: Bildspeisekarte mit Maximalmaßen an einer äußeren Seitenwand (Blickrichtung ins Innere des Verkaufsanhängers) 31
☹ Abb. 52: Werbung zu groß und zu häufig 31
☺ Abb. 53: Sonderfall Fahrrad-Verkaufsmobil mit Markisenaufdruck 32
☺ Abb. 54: keine Möblierung außerhalb der Aufenthaltsfläche 33
☹ Abb. 55: Stehtische vor der Verkaufseinrichtung 33
☺ Abb. 56: Tischverkleidung der Anhängerdeichsel inkl. Plane (senkrecht rotweiß gestreift) 34
☺ Abb. 57: Tischverkleidung der Anhängerdeichsel inkl. Plane (senkrecht rotweiß gestreift) 34
☺ Abb. 58: Schirmstand offen ohne Verkalufsflächen 35
☺ Abb. 59: Schirmstand offen, mit Planen verdeckte Verkaufsflächen 35
☺ Abb. 60: Schirmstand verschlossen, undurchsichtige Planen 36
☺ Abb. 61: Schirmstand verschlossen, durchsichtige Planen 36
☺ Abb. 62: Offener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen 37
☺ Abb. 63: Offener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen 37
☺ Abb. 64 Geschlossener Verkaufsanhänger, komplett verschlossen 38
☺ Abb. 65: Offene Verkaufsanhänger, komplett verschlossen 38
😐 Abb. 66: Verkaufsmobil ohne Möblierung und Kundenstopper 39
😐 Abb. 67: Verkaufsmobil ohne Möblierung und Kundenstopper 39

Beschlussvorlage
Ref.VII/057/2019

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss		öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2019

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2019 mitgeteilt und die Fördermittel für das Jahr 2019 zugewiesen.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 47,16 Mio. EUR (Vorjahr: 50,21 Mio. EUR) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg. Die Mittelausstattung bleibt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	1.750.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	1.580.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	170.000 €	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. I/II/StK**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2019 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

Beilage

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2019

Entscheidungsvorlage

1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personen bzw. Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

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

2. Neuerungen

Seit Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder im Zuge der Föderalismusreform im Jahr 2006 erhalten die Bundesländer Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin gewährten Bundesfinanzhilfen. Diese Mittel betrugen in den Jahren 2017-2019 je 1,5 Mrd.EUR. Durch eine im März dieses Jahres beschlossene Änderung des Grundgesetzes ist gewährleistet, dass der Bund den Ländern dauerhaft Finanzhilfen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann. Die Gesetzesänderung war erforderlich geworden, da eine weitere Zahlung von Kompensationsmitteln durch den Bund über 2019 hinaus sonst nicht zulässig gewesen wäre.

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Kostenobergrenze der „reinen Baukosten“ (Kostengruppen 300 + 400) wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 2.100 Euro je m² Wohnfläche angehoben

(2018: 2.000 Euro). Der Höchstsatz für das objektabhängige Darlehen beträgt 50 % der Kostenobergrenze und liegt damit bei 1.050 Euro je m².

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2019

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm in Höhe von bayernweit 703 Mio.EUR einschließlich der Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) freigegeben.

Damit steht in Nürnberg folgendes Förderbudget für das Jahr 2019 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	22.000.000 EUR
- Kompensationsmittel des Bundes	10.000.000 EUR
- Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	13.000.000 EUR
Insgesamt	45.000.000 EUR
Bayerisches Modernisierungsprogramm	412.200 EUR
Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	100.000 EUR
- Fonds zur Realisierung wohnungspolitischer Schwerpunkte	100.000 EUR
Insgesamt	1.750.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2019

47,16 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 50,21 Mio.EUR).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Im Jahr 2018 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zum Vergleich rund 6,6 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Fazit

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen im Jahr 2019 insgesamt 47,16 Mio.EUR (Vorjahr 50,21 Mio.EUR) an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg zur Verfügung. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr behält sich bis Jahresende, abhängig vom Mittelabfluss, Umverteilungen der Fördergelder unter den bayernweit 10 Bewilligungsstellen (= die sieben Bezirksregierungen und die Städte München, Nürnberg und Augsburg) vor. Im Einzelfall können bei konkretem Bedarf weitere Mittel nachgefragt werden.

Beschlussvorlage
Stpl/091/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße"
für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung

Sachverhalt (kurz):
Die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße wurde mit dem Beschluss am 27.09.2018 gebilligt. In der Sitzung am 07.11.2018 wurden Diskrepanzen zwischen dem Städtebaulichen Vertrag und dem Planblatt bereinigt und erneut gebilligt.

Bei dem ca. 2,4 ha goßen Baugebiet sollen die bestehenden Gewerbeflächen um ein Mischgebiet ergänzt werden.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung von ca. 126 Wohneinheiten, davon werden 30 % im geförderten Wohnungsbau hergestellt. Zudem soll ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung mit einer Verkaufsfläche von 1250 m² im Geltungsbereich untergebracht werden. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

In der Sitzung am 27.09.2018 wurde der Städtebauliche Vertrag beschlossen. Somit entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung, in der Stellungnahmen eingegangen sind (2 Anwohner / 1 Verbände und Vereine), sollen diese Stellungnahmen geprüft und die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 als Satzung beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung Kapitel I.4.5

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen und Einwendungen zum Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 "Dresdener Straße" für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße vom 21.09.2018 mit letzter Änderung vom 23.05.2019 mit folgendem Ergebnis:

Dem gebilligten Bebauungsplan ist nach Abwägung öffentlicher und privater Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung gemäß der Darstellungen in der Entscheidungsvorlage Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 "Dresdener Straße" für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße vom 21.09.2018 mit letzter Änderung vom 23.05.2019 mit der Begründung vom 12.06.2019 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3644 umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Aktuell sind im Plangebiet gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" sollen für den westlichen Teil des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 1,1 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (MI) geschaffen werden.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 126 Wohneinheiten, davon werden 30 % im geförderten Mietwohnungsbau hergestellt. Zudem soll ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung mit einer Verkaufsfläche von 1250 m² im Geltungsbereich untergebracht werden. Ein Nahversorger an dieser Stelle wird eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbebauung gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Ein weiterer Bestandteil der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Neugestaltung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer übergeordneten Freiraumverbindung. Diese verbindet von Süden den Thumenberger Weg und die Oedenberger Straße mit der Naherholungsfläche der Kleingartenkolonie im Norden gegenüber des Planungsgebiets. Eine teilweise Änderung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche in einen öffentlichen Gehweg, für Radfahrer freigegeben, mit Straßenbegleitgrün und einer Baumreihe ist hierfür notwendig.

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 „Dresdener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen und Nahversorgung (Mischgebietsnutzung) geschaffen werden und zu einem neuen urbanen Quartier fortentwickelt werden. Es wurden der Planteil und die textlichen Festsetzungen entsprechend geändert.

Im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2018 wurde die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 "Dresdener Straße" gebilligt. In gleicher Sitzung, im nichtöffentlichen Teil, wurde der städtebauliche Vertrag dazu beschlossen.

Im Rahmen der Fertigstellung des städtebaulichen Vertrag zum Unterschriftstermin beim Notar wurden Diskrepanzen zwischen Städtebaulichen Vertrag und Planblatt festgestellt. Die möglichen Geschosshöhen der beiden mittleren Wohngebäude sollen nun von 3-4 Geschosse auf 4-5 Geschosse angepasst werden. Alle Berechnungen zu den städtebaulichen Kennzahlen wie auch zu den Kosten stellten auf die höhere Geschossigkeit ab und sind im städtebaulichen Vertrag so vereinbart.
Im Weiteren wurde die Pflanzqualität der Straßenbäume von "Hochstämme" auf "Alleebäume" erhöht. Im Zuge einer erneuten Billigung am 07.11.2018 wurden diese Änderungen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die erforderliche erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen von einem Bürger / Anwohnern sowie eine Stellungnahme von Verbänden und Trägern öffentlicher Belange ein. Diese sind nachstehend aufgeführt.

Die Stellungnahmen werden inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

2. Eingegangene Stellungnahmen

2.1 Ein Bürger

Es sei zu bedenken, die Dresdener Straße als Hauptverkehrsstraße aufzugeben. Sie sei Teil der einzigen Süd-Nordverbindung von Zabo über Mögeldorf über die Pegnitz nach Jobst, Erlenstegen bis hin zum Nordostbahnhof. Als andere Möglichkeit stünden nur noch Autobahn und äußerer Ring zur Verfügung. Ein weiterer Hakenschlag über die Oedenberger Straße und Kieslingstraße einzubauen werde die Anlieger der eben genannten Straßen zusätzlich belasten. Auf dem alten Bebauungsplan sei eine Erweiterung der Dresdener Straße nach Norden vorgesehen. In die Zukunft gedacht stelle dies die einzige Chance dar, eine Verbindung zwischen der B14 über Freiflächen des Resi Parkplatzes und Kleingärten auf die Pirnaer Straße und somit zur B2 herzustellen. Auch in Zukunft werde es Verkehrssysteme und Verbindungen in der Stadt benötigen. Diese hier für ein paar Wohnhäuser zu opfern sei nicht nachhaltig. Schon jetzt sei festzustellen, dass durch Vernachlässigung der Verkehrsplanung und Rückbau Wege in die Stadt länger seien und oftmals ein Durchkommen für z. B. Rettungskräfte nicht mehr möglich sei.

2.2 Anwohner der Oedenberger Straße

Grundsätzlich werde die „Errichtung von in Nürnberg dringend benötigtem Wohnungsbau und integrierten Nachversorgungseinrichtungen“ begrüßt und dass der vorliegende Planungsentwurf den gröbsten Fehler des ersten Entwurfs korrigiert – das „Abhängen“ der Dresdener Straße.
Leider müsse jedoch festgestellt werden, dass auch der zweite Entwurf in Teilen – insbesondere hinsichtlich der Neugestaltung der Dresdener Straße – wenig durchdacht, widersprüchlich und nachlässig gearbeitet erscheine:

Verkehrsbelastung

- Der Umweltbericht nenne vom Verkehrsplanungsamt zur Verfügung gestellte Daten, welche im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert werden sollen. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 27.09.2018 würden Informationen dazu völlig fehlen.
- Aussagen, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung generiert werde, würden in der Begründung nach wie vor fehlen. Die Auswirkungen der Umgestaltung der Dresdener Straße (mögliche Verlagerungen der Verkehrsströme) würden erst gar nicht thematisiert.
- Auf S. 13 und S. 21 folgende sei die Begründung nicht mit der gebotenen Sorgfalt ausgearbeitet worden. Es sei sonst nicht zu erklären, dass es nicht aufgefallen sei, dass sich eine Hauptverkehrsstraße nicht noch einmal zu einer Hauptverkehrsstraße aufstufen lasse.
- Die Dresdener Straße werde bereits heute als „stark frequentierte Hauptverkehrsstraße“ bezeichnet und da durch die Neubebauung auch dort zusätzlicher Verkehr generiert werde, erscheine deren geplante Herabstufung widersinnig. Ebenso werde verschwiegen, dass bereits heute in der Dresdener Straße Mo – Fr von 7 – 17 Uhr Tempo 30 gelte.
- In der Begründung gehe man davon aus, dass die Umgestaltung der Dresdener Straße zu einer Zunahme des Verkehrs in der Oedenberger Straße führe. Welche Konsequenzen zu erwarten seien – ob etwa die Einmündung der Oedenberger Straße in die Kieslingstraße-Eichendorffstraße einem potenziell erhöhten Linksabbieger-Verkehrsaufkommen gewachsen sei, oder ob erhöhter

Ausweichverkehr nach Westen über die Mommsenstraße zum Leipziger Platz entstehe – bleibe im Dunkeln.
- Das Ziel, den (Neu-)Anwohnern (ca. 126 Wohneinheiten) eine hohe Lebensqualität zu bieten, sei nicht aufzuwiegen mit den abzusehenden negativen Konsequenzen der Umgestaltung der Dresdener Straße den (Alt-)Anwohnern der nordöstlichen Oedenberger Straße (allein Nr. 136 – 168: 222 Wohneinheiten) und unter Umständen auch der westlichen Oedenberger Straße bis einschließlich der Mommsenstraße gegenüber.

Lärmimmissionsschutz
Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung bestätige die bereits in der Stellungnahme vom April 2017 vorgetragene Tatsache, dass die Anwohner der Südseite der nordöstlichen Oedenberger Straße bereits heute unter weit überhöhten Außenlärmpegeln zu leiden hätten.
Für reine Wohngebiete würden Richtwerte von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts gelten und damit seien die Richtwerte auf der Südseite der Oedenberger Straße und am Spitalhof tagsüber um rund 20 dB(A) und nachts um rund 30 dB(A) überschritten. Das BUMB halte Dauerbelastungen von über 65 dB(A) tagsüber für gesundheitsgefährdend, laut LfU sei bei über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
- In der Begründung sei zwar die Rede davon, dass die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrs in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung detailliert betrachtet wurden, es würden aber keine Ergebnisse benannt.
- Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg weise die Oedenberger Straße im Plangebiet bereits als hoch belastet aus. Die Herabstufung der Dresdener Straße sowie die Neubebauung würden die Situation weiter massiv verschlechtern. Somit stehe die Herabstufung eindeutig im Widerspruch zu den Intentionen des Lärmaktionsplans. Während für das Planungsgebiet umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen seien, würde sie für die angrenzenden reinen Wohngebiete völlig fehlen.

Lufthygiene
Die Zahlen der Begründung seien von 2006 und 2007, also Werte, die mittlerweile noch stärker veraltet seien. Einerseits habe sich das Verkehrsaufkommen seither erhöht, andererseits sei der Bestand an Pkw mit Dieselmotor zwischen Anfang 2006 und Anfang 2016 um 44% angestiegen. Zudem seien nur Stickstoffdioxid-Werte ermittelt worden, Untersuchungen zu Emissionen von weiteren Luftschadstoffen und insbesondere Feinstaub würden fehlen. Worauf sich die nach wie vor aufrecht erhaltene Einschätzung gründe, „auch im unmittelbaren Umfeld der das Plangebiet begrenzenden Straßen sei nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen“, werde auch im aktuellen Entwurf der Begründung nicht erläutert. Angesichts des in den letzten Jahren gestiegenen Verkehrsaufkommens und der Tatsache, dass sich dieses Urteil auf den Status-quo (ohne Berücksichtigung der Neubebauung) beziehe, sei diese Einschätzung irreführend und daher stark anzuzweifeln.

Fuß- und Radwegeverbindungen
Die Formulierungen in der Begründung für den „4 m breiten Fußweg, für Radfahrer freigegeben“ seien nicht einheitlich und somit missverständlich. Das Fahren von Radfahrern auf Gehwegen sei weder im Interesse der Fußgänger noch der Radfahrer. „Der gemeinsame Geh- und Radweg sei vor allem innerorts häufig Ursache für Konfliktsituationen. Nicht selten komme es dabei zur Behinderung, Gefährdung oder gar Verletzung von Fußgängerinnen und Fußgänger. Andererseits würden Radfahrer durch Zu-Fuß-Gehende verzögert und gefährdet werden.“ (Stellungnahme des Fachverbands Fußverkehr Deutschland) Schließlich weise der Fachverband darauf hin, dass für „Gemeinsame Geh- und Radwege“ mit einer Breite ab ca. 4 m das stündliche Gesamtaufkommen maximal 150 Personen bzw. 50 Fahrräder nicht überschreiten sollte. Entsprechende Zahlen seien in der Begründung nicht zu finden.
Auf eine vom ADFC Nürnberg geführte Klage wird hingewiesen: „Nürnberger Stadtrat und Stadtverwaltung würden gern öffentlich betonen, wie sehr es ihnen wichtig sei, den Anteil der umweltfreundlichen Verkehrsmittel zu steigern.“ Die Praxis der Stadtplanung sehe anders aus. Es würden keine ernsthaften Anstrengungen unternommen, den Titel „Fahrradfreundliche Kommune“ mit Leben zu füllen.

Es würden die bisherigen beidseitigen Radwege entfallen und die Radfahrer seien gezwungen die schmale Fahrbahn zu benutzen. Eine sichere Führung des Radverkehrs in den beiden Einmündungsbereichen sei in der Planung ebenfalls nicht erkennbar.

Öffentlicher Grünstreifen
Der öffentliche Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg und der Dresdener Straße solle eine Breite von drei Metern aufweisen und „mit Baumpflanzungen (z.B. Silberlinden) pflegeleichten Unterpflanzungen (z.B. Silbersommer) gestaltet werden. Es wäre zu befürchten, dass durch die kugelig gewölbte und später sehr tiefsitzende Baumkrone der Silberlinde, ein weiteres Gefährdungspotenzial für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werde, da der Grünstreifen eine Sichtbehinderung für den Autofahrer darstelle, der aus der Tiefgaragenausfahrt wolle. Die Schaffung des Grünraums sei prinzipiell zu begrüßen, allerdings könne es nicht sein, dass der Grünraum so ausgestaltet werde, dass er ein Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer darstelle. Die Grünfläche werde außerdem von Hundehaltern aus der Umgebung als „Hundeklo“ missbraucht.

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung
Aussagen zum anzunehmenden Modal Split würden fehlen. Somit auch die Prognosen, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die gewerblichen Nutzungen generiert würden. Es sei widersinnig zu behaupten, einer „großen Zahl eingeschränkt mobiler Einwohnerinnen und Einwohner“ solle durch eine „wohnungsnahe, fußläufige Versorgung“ geholfen werden. Der gemeinsame Fuß- und Radweg sei für die eingeschränkt mobilen Einwohner (ggf. mit Gehstock, Rollator oder Rollstuhl) die denkbar schlechteste Lösung. Eine mögliche Alternative für diese Menschen wäre die Nutzung des Pkw für ihre Besorgungen, was eine Zunahme des Pkw-Verkehrs zur Folge hätte.
Die gleichzeitig angestrebte „gute bis lokale Pkw-Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und Anfahrbarkeit“ auch dank „der Nähe zu den Zubringern Thumenberger Weg und Oedenberger Straße“, die den Standort „unterstützen“, stehe im Widerspruch zur geplanten Umgestaltung der Dresdener Straße.

Kundenparkplätze für den Verbrauchermarkt
Die im Plan erkennbare Anzahl an Parkplätzen für die geplanten 1250 m² Verkaufsfläche sei völlig unzureichend. In der Begründung werde von einem Teil der notwendigen Stellplätze, die ebenerdig untergebracht werden gesprochen. Es gehe nicht hervor, wie viele Stellplätze notwendig seien und wo der fehlende Rest nachgewiesen werde.

2.3 Allgemeiner Fahrradclub Deutschland e.V. (ADFC)

Die vorgesehene Lösung eines Fußweges von 4 m Breite, der lediglich auch für den Radverkehr freigegeben wäre und zudem noch von einer Tiefgarageneinfahrt unterbrochen werde, stelle keine angemessene oder gar attraktive Lösung für den Radverkehr dar. Die Bezeichnungen in der Begründung für ein und dasselbe Wegstück „Fußweg, für Radverkehr frei gegeben“ bzw. „Geh- und Radweg“ als auch „Rad- und Gehweg“ sei bei der Beurteilung wenig hilfreich.
Mit dem Wegfall der Radstreifen in der Dresdener Straße würde sich eine Verschlechterung für den Radverkehr ergeben. Es wäre keine Lösung, die die Anwohner zum Radfahren motiviert oder gar „anhält“, wie es in der Begründung formuliert werde. Es werde angeregt, die Flächen für den Weg in der Freiraumverbindung so zu verbreitern, dass sowohl ein Gehweg als auch davon getrennt ein Radweg angelegt werden könne. Dafür sei eine Breite von zusammen 5 m (2 m plus 3 m) notwendig. Bei einer Gesamtbreite der Freiraumverbindung von 12 m solle dies realisierbar sein.

Damit die Strecke für den Radverkehr nutzbar sei, solle die Tiefgarageneinfahrt nicht höhengleich, sondern unterhalb des Weges hindurch geführt werden. Nachdem die Einfahrt aus Schallschutzgründen ohnehin eingehaust werden müsse, sei dies sicherlich machbar.

Von der Verkehrsplanung sei darzustellen, dass die vorhandene Raumaufteilung ausreiche, um sichere, intuitiv erkennbare Anschlüsse des Weges an die Radstreifen auf beiden Seiten des

Thumenberger Weges herzustellen. Andernfalls solle die Planung so angepasst werden, dass dies möglich werde.

Sofern eine solche Weggestaltung – trotz aller Bekenntnisse zum Radverkehr – nicht fest in der Planung verankert werde, solle der geplante Rückbau der Dresdener Straße nur soweit erfolgen, dass der Erhalt und die zeitgemäße Verbesserung der dort vorhandenen Radstreifen möglich bleiben. Ob die Anlage von Radstreifen in einer Tempo-30-Zone möglich sei, müsse dabei nicht entschieden werden, da die Wirkung des Bebauungsplans über die Gültigkeit der derzeitigen Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung und auf jeden Fall über deren derzeitige Auslegung in Nürnberg hinausreichen dürfte. Wichtig sei zunächst, die notwendigen Flächen zu sichern und nicht anderweitig zu verbauen. Weiter müsse im Bereich der Kieslingstraße die Platzgestaltung so verändert werden, dass eine Verbreiterung der Aufstellflächen in der Straßenmitte (westlich der geplanten Fußgänger-Schutzinsel) erfolgen könne, damit eine sichere und auch komfortable Querung vom Weg durch die Kleingartenanlage aus Richtung Klingenhof auf den Radstreifen auf der Westseite der Dresdener Straße möglich werde.

Der von der Stadt Nürnberg 2007 beschlossene Radwegnetzplan sehe für die Kieslingstraße die Anlage von Radverkehrsanlagen vor.
- Die Kieslingstraße sei eine Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsmenge und Geschwindigkeit. Ausweichrouten für den Radverkehr gäbe es für etliche Verkehrsbeziehungen nicht. Mit dem im Bebauungsplan geplanten Einzelhandel werde ein weiteres Ziel dazu kommen, das nur über die Kieslingstraße zu erreichen sei.

Es werde angeregt, den für die Kieslingstraße vorgesehenen Platz so anzupassen, dass nicht nur die Anlage einer neuen Abbiegespur überwiegend für den Kfz-Verkehr, sondern auch die Anlage von Radverkehrsanlagen an beiden Seiten der Kieslingstraße zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich werde.

Die in der Begründung erwähnte Fahrrad-Abstellplatz-Satzung sei im Übrigen bereits am 01.01.2008 außer Kraft getreten und in die Stellplatzsatzung überführt worden.

3. Prüfung der Stellungnahmen

Zu den Einwänden unter 2.1

Überlegungen für eine Verlängerung der Dresdener Straße nach Norden gab es vor einigen Jahrzehnten, mündeten aber nie in konkreten Planungen. Eine Verlängerung der Dresdener Straße Richtung Norden wäre aber bei heutigem Planungsstand nicht zielführend.
Der Bau neuer Hauptverkehrsstraßen durch Wohngebiete ist kein zeitgemäßer, nachhaltiger Ansatz, die durch den Kfz-Verkehr verursachten Probleme insgesamt zu lösen, z.B. die Lärm- und Schadstoffbelastung, die Auswirkungen auf das Klima, die Flächenversiegelung und die Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer. Der Neubau von Verbindungsstraßen führt in der Regel nur zu einer kurzfristigen punktuellen Entlastung, da schnell zusätzlicher Verkehr angezogen wird. In diesem Fall würde eine neue Hauptverkehrsachse parallel zum Ring zu einem großflächigen und massiven Verkehrsanstieg in Mögeldorf und St. Jobst, insbesondere auf dem Thumenberger Weg führen.

Trotz der wachsenden Bevölkerung in Nürnberg und der steigenden Zahl von Ein- und Auspendlern ist sowohl der Kfz-Verkehr, der täglich die Stadtgrenze überquert, als auch der Binnenverkehr seit Jahren stabil. Die Daten für den Kfz-Verkehr von 2018 lagen etwa auf dem Niveau aus 2001. Daher nimmt die Bedeutung des Kfz-Verkehrs anteilig gegenüber dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem ÖPNV stetig ab. Umweltfreundliche Verkehrsmittel weiter zu stärken und Straßen zu entlasten, hat oberste Priorität, auch im Sinne derjenigen, die dringend auf ein Kfz angewiesen sind, z.B. Rettungsdienste.

Die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen und Lkw, wie auch Rettungsdiensten, Müllabfuhr etc. ist durch den Straßenquerschnitt der Dresdner Straße weiterhin gewährleistet.

Zu den Einwänden unter 2.2

Verkehrsbelastung
In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 27.09.2018 wurde die Weiterführung der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Der Umweltbericht wird somit im weiteren Verfahren nicht mehr fortgeschrieben.

Die Auswirkungen der Umgestaltung der Dresdener Straße wurde im Hinblick auf eine Unterbrechung der Dresdener Straße ausführlich untersucht. Im Fall einer baulichen Unterbrechung würde es Verlagerungen des Kfz-Verkehrs in die angrenzenden Wohngebiete geben, allerdings auch eine leichte Entlastung des Thumenberger Wegs. Die geplante Verengung in Kombination mit einer Tempo 30-Zone führt zu keiner nennenswerten Verkehrsverlagerung, da weiterhin alle Fahrbeziehungen möglich und keine Einbauten geplant sind, die zu einspurigen Abschnitten führen würden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich Verkehr aus der Dresdener Straße, die schon heute mit ca. 4000 Kfz/24 h gering belastet ist, wegen der Umgestaltung in eine Tempo 30-Zone in die nordöstliche Oedenberger Straße verlagert. Im Zeitraum Mo – Fr vom 7 -17 Uhr, in dem das stärkste Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, gilt bereits jetzt in der Dresdener Straße Tempo 30 wegen der benachbarten Schule.

Die geplante Änderung im Generalverkehrsplan, die eine Verlegung der Hauptverkehrsstraße von der Dresdener Straße auf die nordöstliche Oedenberger Straße vorsieht, ist lediglich ein Rechtsakt, der keine bauliche Veränderung in der Oedenberger Straße zur Folge hat und sich somit in der Praxis nicht auf die Verkehrsverteilung auswirkt.

Lärmimmissionsschutz
Die Angaben einer Überschreitung von rund 20 dB(A) tags und rund 30 dB(A) nachts sind nicht nachvollziehbar. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Reine und Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.
In einer Ergänzung vom 06.06.2019 zu der Schallimmissionsschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche für den Prognose-Nullfall (Prognose ohne Bebauung im Plangebiet) und den Prognose-Planfall (Prognose mit Bebauung im Plangebiet) ermittelt und gegenübergestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm eingehalten und Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art daher nicht erforderlich sind. Die weitergehende Überschreitung der Verkehrsgeräusche um maximal 0.6 dB(A) wird aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als nicht wesentlich eingestuft.

Lufthygiene
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an den drei genannten innerstädtischen Verbindungsstraßen relevant. Die lufthygienische Situation im Bebauungsplangebiet ist dabei gegenwärtig wie folgt zu kennzeichnen: Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet wurden für das Bebauungsplangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt lagen. Der direkt an der Oedenberger Straße gelegene Rastermesspunkt C17 (nahe der Kreuzung Dresdener Straße) weist mit durchschnittlich 30 µg Stickstoffdioxid / m³ eine etwas höhere Belastungssituation mit verkehrsbürtigen Schadstoffen auf, liegt dabei aber deutlich unter dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV.
Aktuelle Immissionsmodellierungen für die Dresdener Straße weisen im unmittelbaren Straßenbereich NO^2-Jahres-Konzentrationen von ca. 27 bis 30 µg/m³ und damit die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV (von 40 µg/m³ NO^2/m³) aus. Auf der Oedenberger

Straße wurden östlich des Kreuzungsbereichs mit der Dresdener Straße Jahreskonzentrationen von ca. 36 bis 38 µg/m³ NO^2 errechnet. Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung im relevanten Umfeld ist nach gegenwärtiger Einschätzung auch im unmittelbaren Umfeld der das Plangebiet begrenzenden Straßen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Durch die mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets verbundene Nutzungsintensivierung im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch An- und Abfahrten von Anwohnern und Dritten zu erwarten, was absehbar zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch die neue Bebauung ist durch zusätzliche Gebäudeheizungen ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen zu rechnen. Angesichts der vorherrschenden Grundbelastung mit Luftschadstoffen und der schon jetzt guten Anbindung an den ÖPNV ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebiets zusammenfassend als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Formulierungen in der Begründung hinsichtlich des „4 m breiten Gehwegs, für Radfahrer freigegeben“ wurde einheitlich angepasst.

Auch künftig existieren beiderseits der Dresdener Straße Gehwege. Auf der Ostseite ist dieser Weg in einer Breite von 4,0 m geplant. Der Weg soll als Gehweg (Z 239) ausgeschildert werden und für den Radverkehr per Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“ freigegeben werden.

Da die Dresdener Straße künftig in eine Tempo 30-Zonenregelung einbezogen werden soll, ist die Anlage von eigenständigen Radverkehrsanlagen gemäß den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen entbehrlich. Die Ausweisung benutzungspflichtiger Radverkehrsanlagen wäre gemäß Straßenverkehrsordnung § 45 sogar unzulässig. Die Voraussetzungen für eine übergeordnete Freiraumverbindung sind damit weiterhin gegeben. Die Führung des Fußgänger- und Radverkehrs wird im nördlichen Kreuzungsbereich mit der Anlage einer Mittelinsel in der Kieslingstraße verbessert.

Öffentlicher Grünstreifen

Der Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn wird nur mit Bäumen und nicht mit Bodendeckern bepflanzt. Somit sind die Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Autofahrern, die in die Tiefgarage einfahren nicht eingeschränkt. Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage müssen Sichtfelder freigehalten werden. Dies wird im Rahmen des Bauantrags geprüft und gefordert.
Sowohl einfahrende als auch ausfahrende Autofahrer können in Höhe des sechs Meter breiten Grünstreifen stehen. Sie ragen damit nicht in den Gehwegbereich hinein. Autofahrer, die aus der Tiefgarage ausfahren, fahren abschnittsweise in die Dresdener Straße. Sie achten erst auf querende Fußgänger und bleiben dann neben dem Grünstreifen stehen, um den Verkehr in der Dresdener Straße zu berücksichtigen.

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung

Die Idee einen Nahversorger in einem Gebiet zu errichten, in dem derzeit fußläufig kein Nahversorger mit dieser Größe erreichbar ist, steigert die Qualität im Gebiet und dient der umliegenden Bestandsbebauung sowie der Neubebauung und wird als ausreichend erachtet.
Hierbei geht es darum, jeder Bevölkerungsgruppe zu gewährleisten, dass einen Nahversorger fußläufig erreichbar ist. Durch dieses Ziel ist jedem geholfen, der nicht ins Auto steigen will und kann. Dazu zählen zum Beispiel Senioren, Menschen mit Rollatoren oder eine Mutter mit Kind. Ein fußläufig erreichbarer Nahversorger soll auch der Zunahme des Kfz-Verkehrs im Gebiet entgegenwirken.

Kundenparkplätze für den Verbrauchermarkt

Die erforderlichen Stellplätze für den Verbrauchermarkt wurden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg berechnet und werden vollständig umgesetzt. Es werden oberirdisch auf dem Parkplatz zur Kieslingstraße 38 Stellplätze nachgewiesen.

Zu den Einwänden unter 2.3
Die Formulierungen in der Begründung hinsichtlich des „4 m breiten Gehwegs, für Radfahrer freigegeben“ wurde einheitlich angepasst.

Gemäß STVO § 45 Abs. 1c darf eine Zone 30 nur angeordnet werden, wenn in diesem Abschnitt kein benutzungspflichtiger Radweg vorhanden ist. Damit ist auch die Anlage eines benutzungspflichtigen getrennten Geh- und Radweges in der Dresdener Straße nicht möglich. Da davon ausgegangen werden kann, dass in einer Tempo 30-Zone ein Großteil der Radfahrenden die Fahrbahn nutzen wird, ist eine Breite von vier Metern für den Gehweg, der für den Radverkehr frei gegeben ist, ausreichend.

Um die Tiefgaragenzufahrt unter dem Gehweg durchführen zu können, müsste der erforderliche Höhenversatz nur in der Breite des Grünstreifens überwunden werden. Dies ist technisch nicht realisierbar, da sich eine viel zu steile Rampenneigung ergeben würde.

Im Zulauf zur Kreuzung an der Ecke Oedenberger Straße wird der Radstreifen an der Westseite ab dem Ende der Zone-30 bis zur Lichtsignalanlage erhalten bleiben. Dieser wird in der Planung geändert und als Bestand dargestellt werden. Der Radstreifen an der Ostseite vom Thumenberger Weg in die Dresdener Straße wird, wie im Plan bereits dargestellt, über die Kreuzung geführt und endet in der Dresdener Straße mit Beginn der Zone-30.

Für Radfahrer in der Kieslingstraße wird, wie im Plan dargestellt, beidseitig ein Schutzstreifen markiert. Es ist geplant, den Schutzstreifen vom Leipziger Platz bis zur Einmündung der Schafhofstraße anzulegen. Radfahrer können vom Schutzstreifen links in die Dresdener Straße abbiegen. Zusätzlich wird der Asphaltstreifen nördlich der Fahrbahn, der für Radfahrende aus der Kleingartenanlage aktuell besteht, auch zukünftig wieder angelegt.

Die in der Begründung erwähnte Fahrrad-Abstellplatz-Satzung wurde gegen die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ausgetauscht.

4. Entscheidung

Der Bebauungsplan wird um das Deckblatt vom 21.09.2018, mit Änderungen vom 26.10.2018 und vom 23.05.2019, ergänzt. Darüber hinaus wird an den Festsetzungen der Änderungssatzung in der Fassung der Auslegung gemäß der dargestellten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange festgehalten. Die zweite Änderung des Bebauungsplans soll als Satzung beschlossen werden und wird anschließend im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt er in Kraft.

5. Kosten

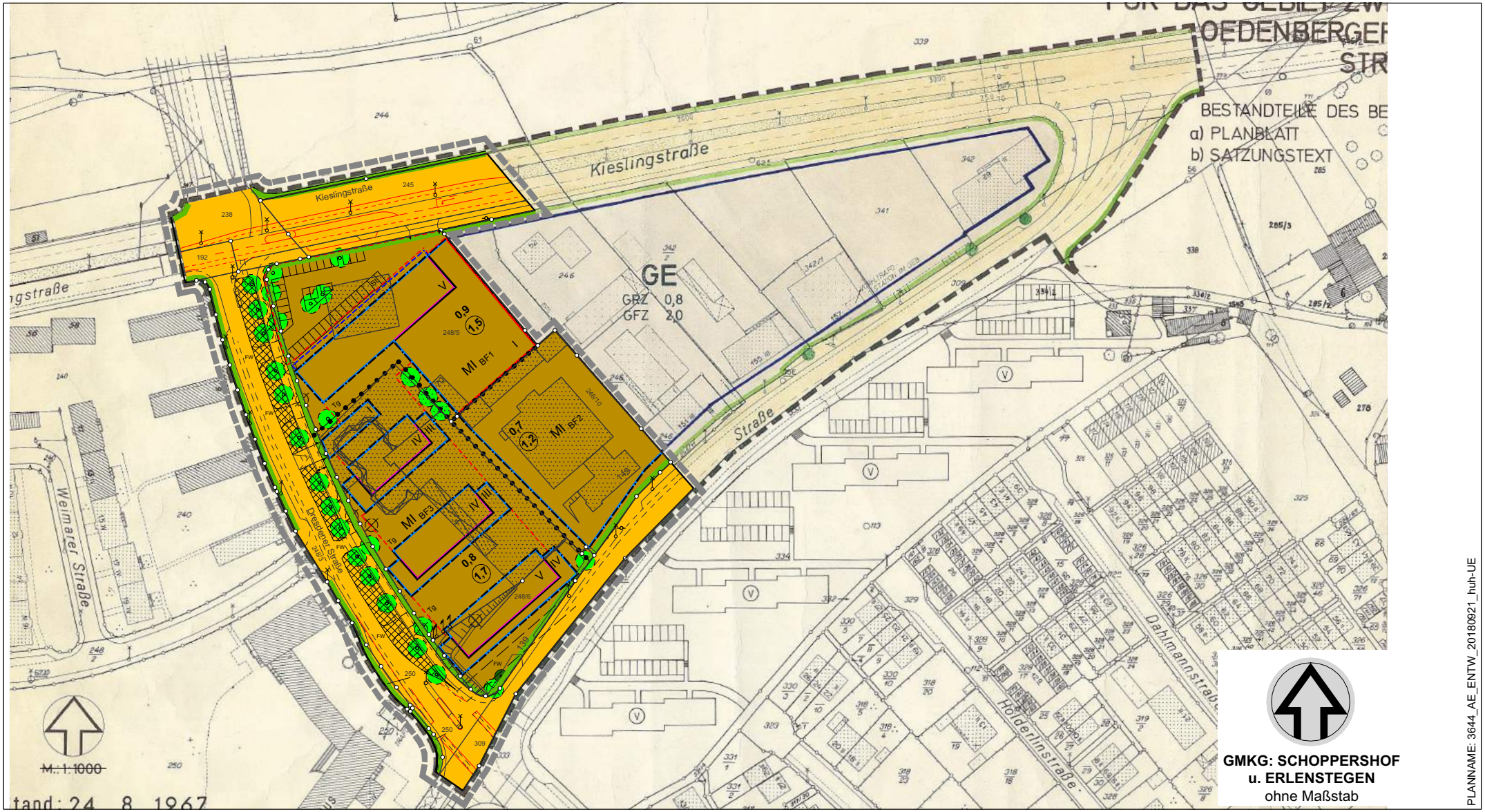
Zur Übernahme der aus der Planung entstehenden Kosten wurde ein städtebaulicher Vertrag unterschrieben.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ZWEITEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

MIT GRÜNORDNUNG
für das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

NÜRNBERG

Ö 3



GMKG: SCHOPPERSHOF u. ERLENSTEGEN
ohne Maßstab

PLANNAME: 3644_AE_ENTW_20180921_huh-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Satzung zur zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3644 für das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl S. 604) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

folgende

Satzung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3644

Art. 1

Die Bebauungsplan-Satzung Nr. 3644 vom 21.05.1970 (Amtsblatt S. 448) mit letzter Änderung vom 15.04.1991 (Amtsblatt S. 131) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. Entlang der Dresdener Straße im westlichen Teil des Gewerbegebiets werden die Festsetzungen durch die Festsetzungen des Deckblatts vom 21.09.2018 mit letzter Änderung vom 26.10.2018 und 23.05.2019 ersetzt. Das Deckblatt wird Bestandteil der Satzung.

2. § 2 erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 3644 besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung sowie dem Planteil vom 27.05.1970 und mit Änderung vom 02.09.1970 mit der Zeichenerklärung und dem Deckblatt vom 21.09.2018 mit letzter Änderung vom 26.10.2018 und 23.05.2019“

3. § 3 der Satzung wird wie folgt geändert:

   a) Vor „1. Bauweise“ werden folgende Nummern „1a Art der baulichen Nutzung“ und „1b Maß der baulichen Nutzung“ eingefügt:

      „1a. Art der baulichen Nutzung

      Abweichend von den Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung wird für das MI Folgendes festgesetzt:

1a.1. Im gesamten MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1a.2. Im MI Baufeld 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Größe von 1250 m² zulässig. Im MI Baufeld 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 400 m² zulässig. Im MI Baufeld 3 sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig."

1b Maß der baulichen Nutzung

1b.1 Im MI Baufeld 1 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Die zulässige Geschossfläche ist nach § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Eine Überschreitung der Geschossfläche ist bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 zulässig.

1b.2 Im MI Baufeld 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig."

1b.3 Im MI Baufeld 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die zulässige Geschossfläche ist nach § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberkante hergestellt werden, zu erhöhen. Eine Überschreitung der Geschossfläche ist bis zu einer GFZ von 1,7 zulässig.

b) Nr. „1. Bauweise" wird wie folgt geändert:

die Wörter „bis zu 100 m" werden durch die Wörter „über 50 m" ersetzt.

c) Nach Nr. „1. Bauweise" werden folgende Nummern „2. Überbaubare Grundstücksfläche" bis „11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften" eingefügt:

„2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im MI Baufeld 1 ist ein Überschreiten der Baugrenze an der westlichen Außenwand des Baukörpers für das Wohngebäude durch Balkone und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 2 m über die gesamte Länge des Baukörpers zulässig.

2.2. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Anlagen für Zuluft und Entrauchung (insbesondere Kellerschächte) bis zu einem Abstand von 2 m vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen werden. Die Anlagen sollen nicht über Geländeoberkante geführt werden.

3. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO in der Regel des § 1 Abstandsflächensatzung angeordnet.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im MI sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung in geschlossener Einhausung, überdachte Fahrradabstellplätze, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen für die Gebäudeerschließung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

4.2 Im MI Baufeld 1 sind Freischankflächen von Gewerbeeinheiten (zum Beispiel Bäcker) zulässig.

4.3 Nebenanlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

4.4 Im MI Baufeld 1 und 2 sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von1,8 m zulässig. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Im MI Baufeld 3 sind Einfriedungen nicht zulässig. Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m mit einer maximalen Länge von 2,5 m zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

5.1 Im MI Baufeld 1 und Baufeld 3 sind Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstellräume und Technikräume nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen und in den Baugrenzen zulässig.

5.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur im MI Baufeld 2 zulässig. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 3 m und vor Carports ein Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.3 Im MI Baufeld 1 sind PKW-Stellplätze und Stellplätze für Krafträder einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Abweichend von der Stellplatzsatzung (StS vom 14. Dezember 2007 Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15, zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 Amtsblatt S. 436) der Stadt Nürnberg wird im MI Baufeld 1 die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 38 festgesetzt: Für Nutzungen müssen 60 % der nach Art. 47 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 StS erforderlichen Stellplätze im gekennzeichneten Bereich nachgewiesen werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in die Fassade integriert und bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

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

6.3 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

6.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Im Bereich Parkplatz und Zufahrt im MI Baufeld 1 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anlage der Außenwerbung bzw. ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern für die im MI Baufeld 1 zulässige Nutzung als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

8. öffentliche und private Grünflächen / Grünordnung

8.1 Zu erhaltende Bäume

Zur Erhaltung des vorhandenen, festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Falls es zwingend erforderlich ist in bisher unversiegelte Bereiche im Kronentraufbereich des festgesetzten Baumes einzugreifen, sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken). Bei Verlust ist der Baum zu ersetzen.

8.2 Neupflanzungen auf privaten Grünflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die im Planblatt hinweislich dargestellten, standortgerechten Laubbäume gemäß Nr. 8.4 dieser Satzung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anzahl der hinweislich dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m stark sein.

8.3 Straßenbegleitgrün

Die im Planblatt bei Verkehrsflächen mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen. Die Baumanzahl ist bindend. Für Straßenbäume sind standortgerechte, klimaangepasste Arten vorzusehen. Es sollen Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben."

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/oder geplanter Zufahrten und Durchgänge die zu pflanzenden Bäume an

der im Planteil vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Die Anzahl der hinweislich dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit Anzuchtqualitäten gemäß Nr. 8.4 dieser Satzung zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

8.4 Pflanzqualitäten

Die zur Verwendung kommenden Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Straßenbäume	Alleebaum, Stammumfang 25-30 cm, 4-5-mal verpflanzt mit Drahtballen und aus extra weitem Stand
Straßenbegleitgrün	Solitärbaum, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume weitem Stand	Hochstamm, 4-5-mal verpflanzt, aus extra
Wuchsklasse	Solitärbaum, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume	Hochstamm, 3-mal verpflanzt
Wuchsklasse	Solitärbaum, Stammumfang 20 – 25 cm

Die im Planteil zur Pflanzung hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 qm großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 0,8 m stark sein. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6 qm betragen.

Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Die Mindestqualitäten der privaten Einzelbäume sind in Bäume I. Ordnung (25-30 cm Stammumfang) und II. Ordnung (20-25 cm Stammumfang) zu unterscheiden.

8. 5 Baumscheiben in befestigten Flächen

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 16 qm großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,0 m stark sein. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum

muss eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

8.6 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden, die als flach geneigte Dächer oder mit einer Neigung unterhalb von 15 % ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Müll- und sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.

Begehbare Nebengebäude sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die Flächen der Dachbegrünung sind auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein, im Bereich von Baumstandorten (Bäume 1. und 2. Ordnung) sind mind. 1,2 m erforderlich. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

8.7 Versickerungsfähige Beläge

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotter, Schotterrasen) herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Die Wohnwege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Der technische Aufbau des Unterbaus ist darauf auszurichten. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

8.8 Private Grünflächen

Mindestens 3.000 qm der Grundstücksfläche im MI 3 sind als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

8.9 Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter - bzw. Rankpflanzen [wie Hedera helix - Efeu

Wisteria sinensis – Glyzinie Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten oder Polygonum aubertii - Knöterich]

zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Pflanze betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Carports, Müll-, Fahrradgebäude und Sichtschutzwände sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 qm groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Pflanze betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

9. Schallimmissionsschutz

9.1 Im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-2018 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile einschließlich Fenster bemessen sich nach der im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5[1]. Die Berechnung der im Einzelfall erforderlichen Schalldämmmaße hat unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

9.2 Im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine ausreichende Belüftung der Schlafräume kann beispielsweise über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder mit Hilfe von technischen Be- und Entlüftungssystemen, durch welche ein ausreichender Luftwechsel generiert wird, sichergestellt werden.

9.3 Von den im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln im MI Baufeld 1 kann abgewichen werden, soweit der Nachweis unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher

[1] Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der angenommenen baulichen Abschirmung und Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2018 reduziert werden.

	Tag	Nacht
IO 1	66	67
IO 2	64	66
IO 3	55	56
IO 4	63	64
IO 5	61	62
IO 6	56	57
IO 7	57	58
IO 8	56	57
IO 9	54	55
IO 10	54	55
IO 11	52	53
IO 12	51	52
IO 13	52	53
IO 14	56	57
IO 15	55	57
IO 16	61	62
IO 17	54	55
IO 18	55	56
IO 19	57	58
IO 20	56	57
IO 21	55	57
IO 22	55	56
IO 23	57	58
IO 24	56	57
IO 25	62	64
IO 26	57	58
IO 27	54	56
IO 28	57	59
IO 29	66	67
IO 30	71	72
IO 31	61	62
IO 32	62	63
IO 33	69	70
IO 34	57	58
IO 35	66	67

Übersicht Außenlärmpegel an den Außenfassaden – Lageplan und Tabelle Immissionsorte anhand Angaben aus schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Stand: 18.September 2018), IfB Sorge Nürnberg

9.4 Alle Fahrgassen im MI Baufeld 1 sind mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag aus Asphaltbeton oder einem gleichwertigen Belag herzustellen.

10. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch)

beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

11.1 Für das MI sind Flachdächer sowie Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von maximal 7 Grad zulässig. Diese können als Dachterrassen genutzt werden.

11.2 Im MI sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachhaut zulässig. Zu den Gebäudeaußenkanten ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten.

11.3 Im MI müssen technische Einrichtungen auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Zudem dürfen deren Höhen ab Oberkante Dach maximal 2,5 m betragen und 15 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

11.4 Die technischen Dachaufbauten im MI Baufeld 1 sind zusammenzufassen und einzuhausen.

11.5 Die Lüftungstürme der mechanischen Lüftung der Tiefgarage sind mindestens 1,9 m über Geländeoberkante zu führen.“

d) Die bisherige Nr. „2. Anpflanzungen“ entfällt.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Art. 3

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplan-Satzung mit dem Planteil in der sich aus dieser Änderungssatzung ergebenden Fassung unter Verzicht auf die Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen im Einleitungssatz und unter Zugrundelegung einer aktuellen kartografischen Grundlage neu zu fassen und im Amtsblatt auf die Neufassung, sowie darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan in der Neufassung eingesehen werden kann.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUR ZWEITEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

Stand: Juni 2019



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

HÜBSCH HARLÉ

BEGRÜNDUNG
ZUR ZWEITEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

INHALTSVERZEICHNIS

II. QUELLENANGABEN 5

I. PLANBERICHT 6

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 8
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 8
I.3.1.3. Verkehr 9

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV) 9
I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 9
I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen 9

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur 9
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 11

I.3.1.6.a. Kampfmittel 11
I.3.1.6.b. Altlasten 11
I.3.1.6.c. Lufthygiene 13
I.3.1.6.d. Lärm 14

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 15

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 15

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken) 15
I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 15
I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren 16
I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben 16
I.3.2.1.e. Naturschutz/ Wasserschutz 16
I.3.2.1.f. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler 16

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 16

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 16
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 17
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 17
I.3.3.4. Einzelhandelskonzept 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 17

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 17

I.4.2. DIMENSIONIERUNG DES EINZELHANDELS 19

I.4.3. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 21

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 21

I.4.4.1.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV) 21
I.4.4.1.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 23
I.4.4.1.c. Fuß- und Radwegeverbindungen 23

I.4.5. GENDER UND DIVERSITY 24

I.4.6. VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG 24

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 25

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 26

I.4.7.1. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ 27

I.4.8. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 28

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 29

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 29

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 29

I.5.2.1. Grundflächenzahl GRZ 29
I.5.2.2. Geschossflächenzahl GFZ 30
I.5.2.3. Städtebau, Nutzung und Grünflächen 31

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 32

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 32

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 32

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 33

I.5.7. WERBEANLAGEN 33

I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 34

I.5.9. GRÜNORDNUNG 34

I.5.10. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ 35

I.5.11. BEHEIZUNG 36

I.5.12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 36

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 37

I.6.1. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 37

I.6.1.1. Boden 37
I.6.1.2. Wasser 37
I.6.1.3. Pflanzen 38
I.6.1.4. Tiere 38
I.6.1.5. Landschaft 39
I.6.1.6. Mensch, menschliche Gesundheit 39
I.6.1.7. Luft 39
I.6.1.8. Klima 39
I.6.1.9. Kultur- und Sachgüter 40

I.6.2. ZUSAMMENFASSUNG 40

I.7. BETEILIGUNGEN 41
I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG 41
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 41
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB 42
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 42
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 45
I.8.1. VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN 45
I.8.2. KINDERTAGESSTÄTTE 45
I.8.3. SENIORENGERECHTES BAUEN / PFLEGEEINRICHTUNGEN 45
I.8.4. GEWERBLICHE NUTZUNG 46
I.9. KOSTEN 46

II. QUELLENANGABEN

- Geotechnischer Bericht, Spotka Geotechnik (Nürnberg), 31.01.2017 und Ergänzungsbericht vom 18.05.2018.
- Orientierende Schadstoffuntersuchung der Gebäudesubstanz, CDM Smith Consult (Nürnberg), 18.12.2015.
- Orientierende Schadstoffuntersuchung im Boden, CDM Smith Consult (Nürnberg), 18.12.2015.
- Historische Erkundung, CDM Smith Consult (Nürnberg), 15.10.2015.
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005 und TA Lärm für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG (Nürnberg.18.09.2018) und vom 06.06.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biol.(Univ.) Oliver Wolfg. Fehse (Nürnberg), 02.05.2016.
- Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Fürth), 23.11.2016.
- Gutachterliche Stellungnahme zur standortgerechten Dimensionierung des geplanten Lebensmittel-Supermarktes, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Fürth), 29.05.2017.
- Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Eching am Ammersee), 24.04.2018 mit Ergänzung vom 18.09.2018 Umweltbericht, Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner (Fürth), 06.12.2016.
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Satz 1 UVPG, Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner (Fürth), Entwurf vom 18.04.2018.

BEGRÜNDUNG
ZUR ZWEITEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3644

für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha. Aktuell gehört das Planungsgebiet einem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3644 an, in dem planungsrechtlich ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 3644 für das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße wurde am 16.06.1971 rechtsverbindlich. Am 24.04.1991 wurde die erste Änderung zum Zwecke der Regelung von Einzelhandelsflächen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten rechtsverbindlich.

Es wird beabsichtigt, die Festsetzungen im westlichen Planteil für ein Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße zu ändern. Die textlichen Festsetzungen, in dem derzeit planungsrechtlich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, werden zu einem Mischgebiet (MI) ergänzt. Das Bebauungsplan - Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geplant und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1,5 ha. Damit ergibt sich ein niedrigerer Wert als 20.000 m², sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13 a BauGB geregelt.

Das Änderungsverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 23.02.2017 nach § 244 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 wurden in 03/2017 die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die zweite Änderung umfasst planerische und textliche Festsetzungen. Sie ersetzen im Geltungsbereich der zweiten Änderung vollumfänglich die bestehenden Festsetzungen. Die

Plangrundlage im geänderten räumlichen Teilbereich wird an die digitale Flurkarte angepasst, wodurch sich geringfügig andere Flächengrößen ergeben können.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3644 wird gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand liegt in Form des ersten Entwurfs des Umweltberichts vom 06.12.2016 vor. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Für den geplanten Einzelhandel im MI 1 ist per Widerlegung der Vermutungsregel keine UVP-Vorprüfung erforderlich. Somit kann unterstellt werden, dass es sich um kein Vorhaben im Sinne des § 11 BauNVO handelt, welches somit auch nicht von Anlage 1 zum UVPG erfasst ist. Auf Grundlage dieser Annahme ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB im Hinblick auf die Anforderungen von § 13a Abs. 1 Satz 4 anwendbar.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Projekt realisiert einen Wohnungsbau im anspruchsvollen städtebaulichen Umfeld. Das ehemalige Gewerbegebiet „Porscheareal“ im Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße wird als städtische Wohnressource wiederhergestellt und ermöglicht eine Nachverdichtung im Gebiet. Ausschlaggebend hierfür ist das Zusammenwirken einer verträglichen Errichtung einer Wohnbebauung und integriertem Nahversorger auf Fl.Nrn. 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof, mit dem Umgang des nicht störenden bestehenden benachbarten Gewerbebetriebs auf Fl. Nr. 246/10.

Hauptziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Schaffung von Baurecht für ca. 126 Wohneinheiten, davon werden 30 % im geförderten Mietwohnungsbau hergestellt. Zudem soll ein Nahversorger mit standortgerechter Dimensionierung mit einer Verkaufsfläche von 1250 m² im Geltungsbereich untergebracht werden. Ein Nahversorger an dieser Stelle wird eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbebauung gewährleisten. Der Standort ist verbrauchernah und muss städtebaulich integriert werden, das Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Ein weiterer Bestandteil der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist die Neugestaltung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer übergeordneten Freiraumverbindung. Diese verbindet von Süden den Thumenberger Weg und die Oedenberger Straße mit der Naherholungsfläche der Kleingartenkolonie im Norden des Baugrundstücks. Eine teilweise Änderung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche in einen öffentlichen Gehweg, für Radfahrer freigegeben, mit Straßenbegleitgrün und einer Baumreihe ist hierfür notwendig.

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 „Dresdener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen und Nahversorgung (Mischgebietsnutzung) geschaffen werden und zu einem neuen urbanen Quartier fortentwickelt werden.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung sichergestellt werden. Zudem wird die Stadt Nürnberg der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum mit der verstärkten Berücksichtigung der Wohnbebauung gerecht. Zusätzlich werden zu den frei vermietbaren auch sozial geförderten Mietwohnungen angeboten, die sich in die Bebauung eingliedern.

Durch die darin vorgesehenen Maßnahmen soll durch unterschiedliche Wohnformen im Geltungsbereich die hohe Wohnnachfrage im Stadtgebiet bedient werden sowie die Einbindung in den umgebenden Stadtraum durch die Grünverbindung gewährleistet werden. Das Änderungsverfahren schafft unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets mit integriertem Nahversorger angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb. Durch die städtebauliche Anordnung und Organisation der Wohnriegel werden das Wohnen und die neuen wie bestehenden Gewerbeeinheiten durch Integration bzw.

im Umgang mit dem Bestand nicht eingeschränkt. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen mobilisiert werden.

ZUSAMMENFASSUNG ZIELSETZUNGEN

- Schaffung qualitativ hochwertigem „mietbaren“ Wohnraum
- Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau
- Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Freiraumverbindung
- Neu-Interpretation von städtebaulichen Strukturen
- Schaffung von neuer Aufenthaltsqualität im ehemaligen Gewerbegebiet
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in Erlenstegen mit Waren des täglichen Bedarfs
- Integrierter Nahversorger im Wohnungsbau
- Keine Einschränkung des vorhandenen Gewerbes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Nürnberg zwischen den Stadtteilen Erlenstegen und Nordostbahnhof. Er umfasst insgesamt ca. 2,4 ha.

Das Gebiet umfasst die Flächen südlich der Kieslingstraße, nordwestlich der Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücksgrenzen der Fl. Nrn. 246, 246/8 und 246/9 begrenzt.
Im nördlichen Bereich wird der Geltungsbereich von einem Teilbereich von den Fl. Nrn. 245 und 238 und im westlichen Bereich die Dresdener Straße mit Fl. Nr. 248/3 eingegrenzt.
Im Planungsgebiet besteht ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 6,50 m in nördliche Richtung. Somit liegt das Gebiet auf einer Höhe zwischen ca. 332,50 m ü. NN an der Oedenberger Straße, Fl. Nr. 309, und ca. 326 m ü. NN an der Kieslingstraße.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs erstreckt sich über das ehemalige Autohaus, das nicht mehr als solches benötigt wird. Die Fläche ist ungenutzt und das Autohaus mit Werkstätten und Tiefgarage steht leer.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Autohandel und eine Künstlergruppe haben bis vor kurzem das Areal genutzt.
Die Oberfläche ist nahezu komplett versiegelt und zu zwei Drittel bebaut.
Im Süden wird das Gebiet durch die Oedenberger Straße, im Westen durch die Dresdener Straße und im Norden von der Kieslingstraße begrenzt. Entlang der Dresdener Straße ist teilweise ein Grünstreifen (Büsche und Einzelbäume) vorhanden.

Im Nordosten schließt unmittelbar die Gewerbebebauung an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die nicht erheblich durch ihre Nutzung belästigen. Gegenüber der Dresdener Straße und Oedenberger Straße erstrecken sich reine Wohngebiete, in Form von fünf- bis zu siebengeschossigen Wohnkomplexen im Osten

bzw. vier (drei plus Dach) geschossigen Mehrfamilienhäusern im Westen. Die ebenfalls viergeschossige Grund- und Mittelschule Konrad-Groß-Schule befindet sich an der Kreuzung Oedenberger Straße und Dresdener Straße. Nördlich der Kieslingstraße befindet sich eine Kleingartensiedlung mit einer Größe von 14ha.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch die Kieslingstraße, Dresdener Straße und Oedenberger Straße erschlossen. Über die Kieslingstraße in Richtung Westen erreicht man die Bundesstraße B2 in zwei Minuten sowie den Leipziger Platz und den Nordostbahnhof. Die Dresdener Straße ist mit beidseitigem Gehweg und angrenzenden Längsparkern sowie beidseitig geführtem Radstreifen ausgebaut. Die Dresdener Straße in Verlängerung des Thumenberger Wegs verbindet senkrecht die Oedenberger Straße und die Kieslingstraße. Davon zweigt die Saalfelder Straße westlich ab und erschließt das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet sowie die Konrad-Groß-Schule.
Die im Südosten des Plangebiets liegende Oedenberger Straße führt in Richtung Südwesten auf die Dr.-Gustav-Heinemann-Straße (B 4R). Bei der B 4R handelt es sich um die Ringstraße im Stadtgebiet Nürnberg.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die an der Ecke Dresdener-/ Oedenberger Straße liegende Bushaltestelle der Linie 45 (Frankenstraße – Ziegelstein Süd) und Linie 46 (Heilig-Geist-Spital – Martha-Maria-Krankenhaus) an den ÖPNV angeschlossen. Die Innenstadt kann dadurch in ca. 25 Minuten erreicht werden.
Die U-Bahn Haltestelle Nordostbahnhof der Linie U2 Richtung Flughafen befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.
Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Bisher führt an das Gebiet der vom Thumenberger Weg kommenden Radweg. Dieser wird im nördlichen Bereich entlang der Kleingartenanlage weitergeführt.
Gehwege sind in allen angrenzenden Straßen an das Plangebiet vorhanden und werden übernommen.
Der übergeordnete Fuß- und Radweg aus dem Flächennutzungsplan wird beibehalten

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Im Plangebiet sind keine sozialen Einrichtungen vorhanden. Im Südwesten befindet sich die Konrad-Groß-Grund- und Mittelschule mit angrenzendem Kinder- und Jugendhaus am Nordostbahnhof.

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

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

Im Norden bilden die unbebauten Flächen nördlich der Kieslingstraße durch die dortigen Bahnanlagen und begleitenden Kleingärten (Kleingartenverein Kieslinghof / Klingenwald 1-3) eine städtebauliche Zäsur.

Der Änderungsbereich befindet sich an der Schnittstelle zwischen den Wohnbauflächen des Stadtteils um den Nordostbahnhof und der östlich angrenzenden Gewerbenutzung. Er weist durch das ehemalige Autohaus derzeit eine gewerbliche Prägung mit flachen Bauten und großen versiegelten Flächen auf. Im Zuge der bisherigen Nutzung der Fläche ist der Boden im Geltungsbereich großflächig durch Gebäude, Zufahrten und Stellflächen versiegelt.
Insbesondere auf dem Grünstreifen entlang der Dresdener Straße und auf ungenutzten Nebenflächen im südlichen Teilbereich bestehen unterschiedliche Vegetationsbestände. Die bestehende biologische Vielfalt wird dabei im Änderungsbereich allgemein als gering eingestuft.

Baumbestandsliste

Nr.	Baumart	Stamm-umfang in cm	Kronen-durch-messer in m	Bemerkungen	Bewertung
1	Birke	118	6	durch flache Wurzeln sehr empfindlich gegenüber benachbarten Baumaßnahmen	bedingt erhaltenswert
2	Robinie	133	6	drei Stämme mit-einander verwachsen	nicht erhaltenswert
3	Spitzahorn	124	9	Zwiesel auf ca. 2m Höhe	bedingt erhaltenswert
4	Birke	113	7	Zwiesel in ca. 10m Höhe	bedingt erhaltenswert
5	Spitzahorn	160	10	Deutlicher Längsriss im Stamm, Zwiesel in ca. 2,5m Höhe	bedingt erhaltenswert
6	Spitzahorn	124	8	zur Straße hin gebogener Leittrieb, mit einzelnen dürren Ästen	bedingt erhaltenswert
7	Winterlinde	132 + 76	9	mit zusätzlichem Stamm durch Austrieb am Stammfuß	Bedingt erhaltenswert
8	Säulenpappel	228 + 240	8	2-stämmig, stadtbildprägend	erhaltenswert

Baumbestandsliste (Stand: 30. August 2018)
LA Tautorat, Fürth

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs wurde durch das Büro Landschafts- und Freiraumplanung Edgar Tautorat im August 2018 eine Baumbestandsaufnahme durchgeführt. Demnach sind acht Bäume vorhanden, die dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg unterliegen. Fast alle befinden sich auf dem schmalen Grünstreifen (Teilfläche von Fl.Nr. 248/3, Gmkg. Schoppershof), der als Straßenbegleitgrün Teil der öffentlichen Verkehrsflächen der Dresdener Straße ist. Nur eine mehrstämmige Säulenpappel findet sich abseits davon an einer steilen Böschung inmitten des Geländes auf Privatgrund.
Bei der Bewertung des im Änderungsbereich vorhandenen Baum- und Gehölzbestands ist festzustellen, dass dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist. Mehrere der vorkommenden Bäume zeigen eine ausgeprägte Zwieselbildung, was auf künftige Stammschäden und eine eingeschränkte Lebensdauer hinweist.
Aufgrund der gerade beschriebenen Bestandssituation ergibt sich im Änderungsbereich nur ein sehr eingeschränktes Lebensraumpotenzial für Tiere.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengehender Habitatstrukturen werden im artenschutzrechtlichen Kurzgutachten angegeben und sind bereits durchgeführt worden:
Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person.

Als nächstgelegene öffentliche Parkanlage besteht die Steinplattenhöhe (Platnersberg) in ca. 900 m Entfernung vom Änderungsbereich. Der dorthin führende Weg verläuft allerdings zum Teil entlang einer stärker befahrenen Hauptverkehrsstraße, nämlich entlang des Thumenberger Wegs.

Aufgrund der vorhandenen Situation des ehemaligen Autohauses mit großen versiegelten Flächen ist der bestehende Zustand bei Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter in vielerlei Hinsicht unbefriedigend und würde in der Nullvariante dauerhaft bestehen bleiben. Hierzu zählt z.B. die umfangreiche Bodenversiegelung, die Altlastenverdachtsfläche, die dadurch im Planfall gereinigt wird, das Manko im Ortsbild sowie die fehlenden Grün- und Erholungsflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich aus Umweltsicht nur durch Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands Vorteile, wobei dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist.

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

I.3.1.6.a. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des zweiten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine historische Erkundung durchgeführt, sie liegt mit Stand 10/2015 vor.
Aus den Luftbildern gehen die für das Untersuchungsgelände relevanten Beobachtungen hervor:

1. Das Gelände ist im Jahre 1945 unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.
2. Für beide betreffende Flurstücke sind Bombentrichter von explodierenden Fliegerbomben des 2. Weltkrieges erkennbar.
3. Das Luftbild von 1964 zeigt den Gebäudebestand des Autohauses (bis auf Anbauten der Jahre 1989) und der im Jahre 1960 gebauten Tankstelle an der Oedenberger Straße (ohne Anbauten der Waschhalle).
4. Das Luftbild von 1987 zeigt die Tankstelle mit erweiterter Waschhalle und den Gebäudebestand des Autohauses.

Die Erkenntnisse aus der Luftbildauswertung decken sich mit den weiteren Rechercheergebnissen und sind ohne Widerspruch dazu.

I.3.1.6.b. Altlasten

Für den Geltungsbereich des zweiten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3644 wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung des Bodens durchgeführt, sie liegt mit Stand 12/2015 vor.

Das seit 1960 als Autohaus mit Reparaturwerkstätten genutzte Gelände in der Dresdener Straße 4 in 90491 Nürnberg (Flurstück Nr. 248/5) und das angrenzende, an der Oedenberger Straße 139 gelegene Flurstück Nr. 248/6, soll umgenutzt werden. Die vorhandene Bebauung soll hierzu rückgebaut und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden 24 Kleinrammbohrungen zur Erkundung des Untergrunds bis in eine Tiefe von max. 3,4 m u. GOK abgeteuft. Mit dem gewählten Untersuchungsumfang wurden keine signifikant erhöhten Schadstoffgehalte vorgefunden. Damit ist auch keine Grundwasserverunreinigung durch die vorhandenen Böden/Auffüllungen zu befürchten.

Bodenproben aus der künstlichen Auffüllung und den unterlagernden Bodenhorizonten wurden in den vorab ermittelten Kontaminationsverdachtsbereichen auf die Verdachtsparameter Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, PCB, PAK und Phenolindex hin untersucht. Zusätzlich wurden 11 Bodenluftproben auf leichtflüchtige Stoffe (LHKW, BTEX) untersucht.

Die Untersuchungen zeigten beim ehem. Öllagerraum der Werkstatt und am ehem. Altöltank der rückgebauten Tankstelle im Boden kleinräumige MKW- Verunreinigungen über Hilfswert 1 gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 (max. 378 mg/kg). Weitere Hilfswertüberschreitungen für MKW wurden nicht festgestellt.

Der PAK-Gehalt der untersuchten Bodenproben lag mit max. 7,5 mg/kg in einer Probe aus einer Tiefe bis 1,0 m u. GOK über Hilfswert 1 (RKS2 am Abscheider 1). Zur Tiefe hin war kein PAK mehr feststellbar. Andere Proben enthielten kein oder geringe Mengen an PAK (max. 1,35 mg/kg).

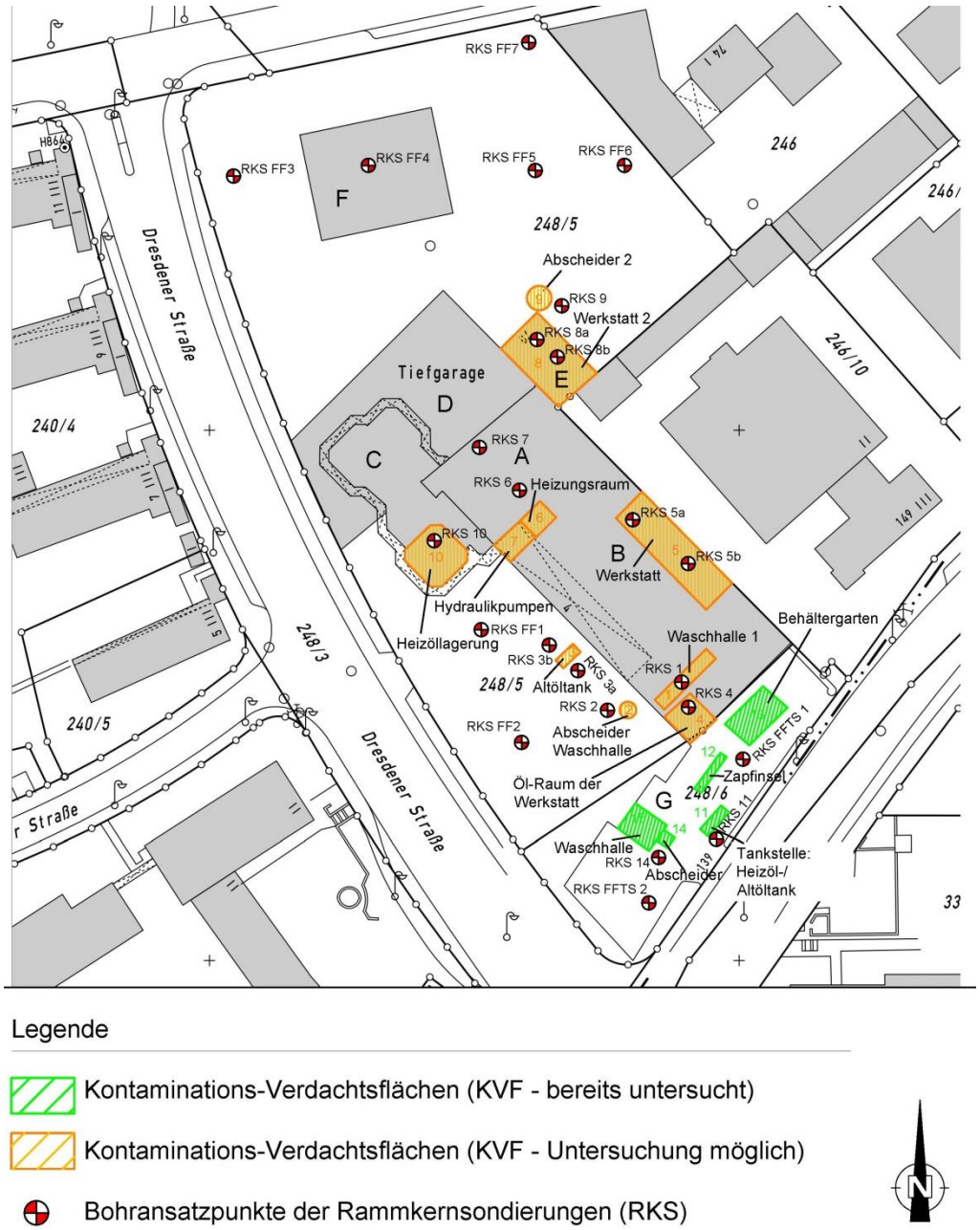
Es waren keine nachweisbaren Spuren von PCB und Phenolen festgestellt worden. Die Schwermetallgehalte liegen unter Hilfswert 1 und sind damit unauffällig. Die untersuchte Bodenluft enthielt weder BTEX noch LHKW.

In den untersuchten Mischproben, die sich aus Bodenmaterial künstlicher Auffüllungshorizonte zusammensetzen, wurden im Rahmen abfallrechtlicher Voruntersuchungen keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Das Bodenmaterial wäre danach gem. LAGA M20 uneingeschränkt verwertbar (Z0-Material).

Zwei Einzelproben der Asphaltdecke wurden zur abfallrechtlichen Einstufung auf den PAK-Gehalt untersucht. Auf Grundlage der Stichproben kann von Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen auf einer Gesamtfläche von ca. 4.700 m² ausgegangen werden (Entsorgungskubatur ca. 300 m³).

Im Zuge von Tiefbauarbeiten ist nicht gänzlich auszuschließen, dass kleinräumig auch kontaminierte Böden angetroffen werden, welche ggf. nicht wiedereinbaufähig sind.

Die bisherigen Erkundungsmaßnahmen haben damit ergeben, dass kein Sanierungsbedarf auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes und des Wasserrechts besteht. Deshalb kann die beabsichtigte Bebauung verwirklicht werden, ohne dass vorher Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch zu regeln, dass der Baugrubenaushub abfallrechtlich beurteilt und gegebenenfalls ordnungsgemäß entsorgt wird.



Auszug S.23 aus Orientierende Schadstoffuntersuchung im Boden (Stand: Dezember 2015)
CDM Smith Consult, Nürnberg

Die Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung legen nahe, dass eine Verwirklichung der Planung nicht behindert wird.

I.3.1.6.c. Lufthygiene

Die Bauflächen des Änderungsbereichs werden auf drei Seiten durch Hauptverkehrsstraßen begrenzt, nämlich von der Kieslingstraße, der Dresdener Straße und der Oedenberger Straße. Im Osten schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der für das Änderungsverfahren vorgesehene Bereich wurde vormals als Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb genutzt (ehem. Porsche-Zentrum).
Die lufthygienische Situation ist gemäß einer Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“ (Stadt-entwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, April 2016) dabei gegenwärtig wie folgt zu kennzeichnen:

Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Bebauungsplangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt liegen.
Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet von einer für das Stadtgebiet typischen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung im relevanten Umfeld ist nach gegenwärtiger Einschätzung auch im unmittelbaren Umfeld der das Plangebiet begrenzenden Straßen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

I.3.1.6.d. Lärm

Beim Immissionsschutz ist zwischen Verkehrslärm, der durch die Kieslingstraße, die Dresdener Straße und die Oedenberger Straße verursacht ist, sowie Gewerbelärm durch Gewerbebetriebe östlich des Änderungsgebiets zu unterscheiden. Durch die Nähe zu Emissionsquellen sind Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet unvermeidbar. Die resultierenden Geräuscheinwirkungen wurden gutachterlich untersucht und sind im Umweltbericht beschrieben. Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet erfolgten schallschutztechnische Untersuchungen, die Aussagen zur Immissionssituation liefern. Dieses liegt mit Stand vom 11.04.2018 vor.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend von Gewerbegeräuschen sowie von Verkehrsgeräuschen der Kieslingstraße im Norden, der Dresdener Straße im Südwesten sowie der Oedenberger Straße im Südosten.
Die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) sowie die auf die bestehende Wohnbebauung einwirkenden Gewerbegeräusche mit dem angrenzenden Betrieb (Betriebserweiterung) wurden untersucht und auf der Grundlage der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TA Lärm beurteilt.

Bei den bestehenden Gewerbebetrieben innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 3644 handelt es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude sowie kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Sanitär- und Heizungsbau, Raumausstatter, Gartentechnik).
Aus den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen der jeweiligen Betriebe gehen keine verwertbaren Angaben zu den schalltechnischen Auflagen der Betriebe hervor.
Lediglich für das Bürogebäude Kieslingstraße 78, liegt die Auflage vor, an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet die gültigen Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten.
Aufgrund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe sowie unter Berücksichtigung der im Südosten direkt angrenzenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet kann für das geplante Mischgebiet davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als nicht relevant einzustufen sind. Mit der festgestellten Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von mindestens 10 dB ist auch bei Berücksichtigung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung davon auszugehen, dass mit dem angrenzenden Betrieb kein schallimmissionsrelevanter Schallbeitrag zu erwarten ist. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten erfüllt.
Hinsichtlich des geplanten Nahversorgers und anderen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich wurde eine schallschutztechnische Untersuchung erarbeitet und liegt mit Stand vom 11.04.2018 vor.

Beim Verkehrslärm ist der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1, für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB nachts im Innenbereich des Plangebiets eingehalten.
Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) tags und 54 dB(A) nachts wird im überwiegenden Teil des Planungsgebiets eingehalten.

Die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrs durch den neu gebauten Einzelhandel sowie die Wohnbebauung auf die Bestandsgebäude im Umfeld wurden in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung Nr. 13109 des Ingenieurbüros Sorge detailliert betrachtet.

Auf die Festsetzung einer lärmorientierten Grundrissanordnung wurde zugunsten einer freien Grundrissgestaltung im weiteren Planungsverlauf verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung kann auf die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden und ersatzweise die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 erfolgen.

Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Wohngebäude wären daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Schutzbedürftige Räume sind vorrangig zur verkehrsabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2013 ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken liegt das Plangebiet im Oberzentrum Nürnberg, an der Entwicklungsachse Nürnberg/Erlangen. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche als Gewerbefläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des zweiten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3644. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben. Mit der Anwendung des §13a BauGB für das Änderungsverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

Nördlich der Kieslingstraße liegt eine Kleingartenanlage, aus der eine von Norden kommende übergeordnete Freiraumverbindung kommt, die östlich der Dresdener Straße und als Allee mit Gehweg, für Radfahrer freigegeben, ausgebaut wird und in Richtung Rechenberg weiterverläuft.
Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt; im Südwesten im Bereich der Schule ist diese als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Planungs- bzw. Änderungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3644 für das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße, in Kraft getreten am 16.06.1971. Er umfasst das Gebiet südlich der Kieslingstraße, nordwestlich der Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße. Südlich daran angrenzend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet das weitestgehend bebaut ist (Bebauungsplan Nr. 3553). Westlich der Dresdener Straße grenzen ebenfalls ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Konrad-Groß-Schule an. Das Gebiet nördlich der Kieslingstraße ist als Grünfläche vorgesehen und nur durch eine Kleingartenkolonie bebaut.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3644, somit ist derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben.

I.3.2.1.e. Naturschutz/ Wasserschutz

Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete2 sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

I.3.2.1.f. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3644 bestehen keine Denkmäler.
Die an den Geltungsbereich angrenzende Konrad-Groß-Schule steht unter Denkmalschutz.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die notwendige Einzelhandelseinrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich des Nordostbahnhofes vorhanden. Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Einzelhandelseinrichtungen. Durch den Neubau eines integrierten Nahversorgers im Mischgebiet wird die Nahversorgungssituation verbessert.

Auf Grundlage der neu geplanten 126 Wohneinheiten und daraus abgeleiteten Einwohnerzahl ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Bedarf von vier Krippen-, neun Kindergarten-, neun Hortplätzen und 10 Grundschulplätzen, die im Plangebiet nicht gedeckt werden können.
Direkt gegenüber der Dresdener Straße befindet sich die Konrad-Groß-Grund- und Mittelschule.

Hinsichtlich der Bedarfe an öffentlichen Grün- und Spielflächen resultiert aus der Planung eine Fläche von ca. 5100 m².
Öffentliche Spielplätze befinden sich westlich der Konrad-Groß-Schule in weniger als 500 m fußläufiger Entfernung sowie an der Oedenberger Straße. In 20 Minuten sind fußläufig Spielflächen an der Rechenberganlage zu erreichen.
Im Norden der Kieslingstraße befindet sich die Naherholungsfläche der Kleingartenkolonie.
Im Süden in ca. 900m Entfernung befindet sich die öffentliche Grünanlage „Am Platnersberg“.

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Oedenberger Straße, Dresdener Straße und Kieslingstraße gut erschlossen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des zweiten Bebauungsplanänderungsverfahrens umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Davon befinden sich Teile im privaten Eigentum oder im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom September 2017. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Spielflächen
- Kunst im öffentlichen Raum: abhängig von der Größe des Geltungsbereichs werden durch den Investor Gelder für die Herstellung von Kunst im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

I.3.3.4. Einzelhandelskonzept

Am 23. Oktober 2013 hat der Stadtrat das Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg beschlossen. Dieses Konzept ist i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
In diesem Konzept wird die Gemarkung Schoppershof, in dem der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 liegt, als Zentren- bzw. Nahversorgungsstandort eingestuft. In der perspektivischen Zentrenhierarchie befindet sich das Plangebiet im Bereich eines D-Zentrums.
In einem D-Zentrum sind großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzelfall in Bezug auf Sortiment, standortgerechte Dimensionierung etc. zu beurteilen.

Weiterführend werden das Konzept und die standortgerechte Dimensionierung in der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Grundgedanke des Konzepts ist zwischen die bestehende, heterogene Siedlungsstruktur einerseits und den bestehenden Gewerbeeinheiten andererseits städtische Wohnressourcen wiederherzustellen und verträglich in die Umgebung zu integrieren. Die städtebauliche Zielsetzung ist eine Weiterentwicklung des Gebiets als Mischgebiet. Insgesamt sind ca. 126 Wohneinheiten vorgesehen, die im Bestand vermietet werden, davon werden 40 Wohneinheiten im sozial geförderten Mietwohnungsbau errichtet.

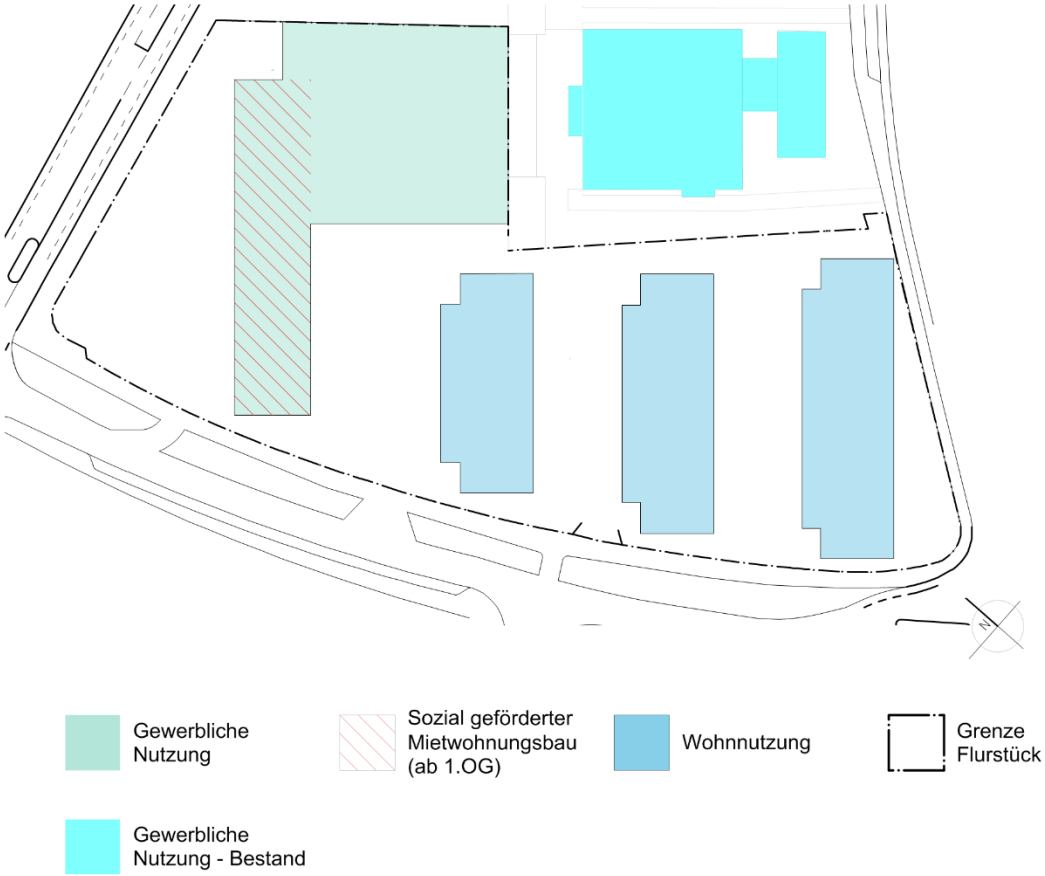
Es wird qualitativ hochwertiger Wohnungsbau geschaffen, der die Riegelstruktur und Höhen der umgebenden Wohnbebauung aufnimmt und sich im Gebiet integriert. Die Baukörper folgen den bestehenden topographischen Linien.

Der Nahversorger wird im Wohnriegel an der Kieslingstraße im Erdgeschossbereich gut erreichbar und sichtbar integriert und verbessert die Versorgung der Bevölkerung in Erlenstegen mit Waren des täglichen Bedarfs.
Der benachbarte Gewerbebetrieb im Osten wird nicht eingeschränkt und könnte sich bei Bedarf aufgrund der festgesetzten Baulinie in Form einer Grenzbebauung bis auf die Flurstücksgrenze im Norden erweitern.
Schalltechnische Maßnahmen gegen Gewerbelärm werden im Schallschutzgutachten erläutert und stellen keinen störenden Faktor dar.
Übergänge zwischen den Gewerbeflächen zu den Wohnflächen werden entsprechend der spezifischen Bedürfnisse gestaltet.

Um einen Teil der Gewerbeinsel, die sich von der Kreuzung Kieslingstraße/Oedenberger Straße nordöstlich bis zur Dresdener Straße nach Westen erstreckt, sozial und qualitativ aufzuwerten, wird im Gesamtkonzept flurstückübergreifend geplant.

Durch die Umgestaltung der Dresdener Straße als übergeordnete Freiraumverbindung mit Gehweg, für Radfahrer freigegeben, auf der südwestlichen Teilfläche des Plangebiets sowie begleitenden Baumpflanzungen, wird im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung eine stärkere Abgrenzung zum Straßenraum und eine erhöhte Aufenthaltsqualität in den Freiräumen geschaffen.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG		
Planungsgebiet gesamt	24.321,53 m²	
Grundstücksfläche	15.264,20 m²	
Grundfläche nach § 19 BauNVO	Wohnen/Gewerbe Neubau	ca. 5000 m²
	Gewerbe Bestand	3.555,00 m²
VERKEHRSFLÄCHEN		
Straßenverkehrsfläche gesamt (mit Umbau in Kieslingstraße und Dresdener Straße)	ca. 9000 m²	
davon Freiraumverbindung in Dresdener Straße	ca. 1700 m²	
Parkplatzfläche	ca. 1500 m²	
GRÜNFLÄCHEN		
Dächer mit extensiver Begrünung	ca. 3500 m²	
Private Kinderspielplätze	ca. 750 m²	
Private Fläche im Innenbereich	ca. 3000 m²	



Schema Nutzungen (Stand: April 2018)
HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.2. DIMENSIONIERUNG DES EINZELHANDELS

Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Bericht vom 12.12.2012 wird unter Ziff. 13.2.2 (Seite 416 ff.) für den Stadtbezirk Erlenstegen mit rund 3.890 Einwohnern eine Unterversorgung dieses Stadtteils für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt.
Die bestehenden Betriebe liegen im Wesentlichen in der Erlenstegenstraße bzw. Äußeren Sulzbacher Straße. Westlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Erschließung die Nordostbahnhofsiedlung. Im nördlichen Bereich von Erlenstegen befinden sich dagegen keine leistungsfähigen Betriebe für die Nahversorgung.

Das im Stadtrat am 23.10.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg stellt unter Ziff. 3.2 hierzu ebenfalls fest, dass in den Randbereichen der Stadt Nürnberg sehr geringe Nahversorgungsanteile festzustellen sind. Unter Ziff. 5 des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg wird empfohlen, eine Stärkung der flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel vorzunehmen.

Eine Auswirkungsanalyse zur Untersuchung wurde im Dezember 2016 erstellt. Zudem wurde in Ergänzung zur reinen Auswirkungsanalyse noch der Grad der aktuellen Nahversorgung (fußläufige und radmobile Abdeckung) der Bevölkerung im Bereich periodischer Bedarf in den Stadtbezirken Erlenstegen, St. Jobst und Schoppershof dargestellt.

Eine Besonderheit ist die Lage in einem „Straßendreieck“ innerhalb lokaler Verkehrsachsen, d.h. der Standort ist eingefasst zwischen der Kieslingstraße im Norden, der Dresdener Straße im Westen und der Oedenberger Straße im Süden und Südosten. Damit befindet sich der Standort im Nürnberger Straßennetz an einem gut frequentierten und erreichbaren Standort.

Am Standort selbst oder in den umliegenden Wohngebieten befinden sich keine relevanten Anbieter, solche befinden sich erst in knapp 2 km Entfernung im Bereich des Ostbahnhofs oder an der Welserstraße (B4 Ring). Weitere untersuchte relevante Strukturen wie in den Nahversorgungsbereichen Erlenstegen und Fritz-Munkert-Platz oder im C-Zentrum Stresemannplatz/ Sulzbacher Straße sind entweder nicht mit relevanten Anbietern ausgerüstet oder befinden sich bereits zu weit entfernt bzw. jenseits der Hauptwettbewerber.

Durch den geplanten Neubau eines Nahversorgers werden unter Berücksichtigung aller vorhandenen Strukturen insgesamt keine substanziellen Beeinträchtigungen der umliegenden (Nah-)Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Nordosten Nürnbergs zu erwarten sein. Damit sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die untersuchten zentralen Versorgungsstrukturen und Nahversorger infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender Nahversorger anzunehmen. Somit fügt sich das Vorhaben aus Gutachtersicht in verträglicher Art und Weise in die bestehenden Nahversorgungsstrukturen der Stadt Nürnberg ein. Zudem wird eine nicht nur räumlich, sondern auch einwohnerseitig bestehende Nahversorgungslücke im Nordosten Nürnbergs geschlossen. Der geplante Nahversorgungsmarkt als Teil einer umfangreicheren städtebaulichen Maßnahme mit Schwerpunkt Wohnungsbau trägt dazu bei, einen bestehenden städtebaulichen Missstand verträglich zu entwickeln und eine bereits bestehende und sich perspektivisch durch die Wohnbaumaßnahme verstärkende Nahversorgungslücke zu schließen.

Standort Kommune hat auf Basis des Gutachtens eine standortgerechte Dimensionierung durchgeführt und bestätigt, dass 1.250 m² Verkaufsfläche verträglich sind. Nach Angaben des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth wohnen zum Zeitpunkt Mai 2017 2.518 Personen in einer Entfernung von 500 m zum Projektstandort. Analog zu den Daten der Wirkungsanalyse entfällt auf diese Bevölkerung eine Kaufkraft für periodischen Bedarf in Höhe von 7,9 Mio. Euro jährlich. Stellt man nun den Projektumsatz der Wirkungsanalyse (basierend auf einer Verkaufsfläche von 1.170 m² für periodischen Bedarf) von 4,95 Mio. Euro jährlich gegenüber, der im Übrigen zum Zweck der Verträglichkeitsbetrachtung eher im Bereich einer Obergrenze angesetzt wurde, dann ergibt sich, dass dieser Projektumsatz in etwa 63 % der Kaufkraft im zuzuordnenden Wohnumfeld entspricht, diese also deutlichunterschreitet. Eine standortgerechte Dimensionierung kann also über diesen Vergleich klar bestätigt werden.

Auf Basis der dargestellten Befunde zu Kaufkraft im Bereich der Gebietsversorgung (500 m Entfernung um den Projektstandort) kann eine standortgerechte Dimensionierung festgestellt werden, da der Projektumsatz das dort verortete entsprechende Kaufkraftvolumen deutlich unterschreitet. Auch Auswirkungen durch räumliche Überschneidungen mit den entsprechenden Versorgungsgebieten der umliegenden Lebensmittelanbieter können ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der großen Zahl eingeschränkt mobiler Einwohnerinnen und Einwohner sollte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung für möglichst große Bevölkerungsteile gewährleistet werden.
Eine gute bis sehr lokale Pkw-Erreichbarkeit, Sichtanbindung und Anfahrbarkeit dank Lage an der lokalen Hauptverkehrsachse Kieslingstraße sowie dank der Nähe zu den Zubringern Thumenberger Weg und Oedenberger Straße unterstützen den Standort.

Aufgrund der genannten Punkte und der standortgemäßen Verkaufsflächendimension wird sich der Nahversorger gut in das Nürnberger Nahversorgungsnetz einfügen und zudem noch eine räumliche Lücke in diesem Netz schließen.

Die Dimensionierung des Nahversorgers wird im späteren Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

I.4.3. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Dresdener Straße ist eine „aufgefächerte“ Baustruktur mit vier Wohnblöcken, mit bis zu fünf Geschossen geplant.

Im Bereich der Kieslingstraße sind in einem Gebäudekomplex im Erdgeschoss der geplante Nahversorger und in den Obergeschossen geförderte Mietwohnungen vorgesehen. Die ebenerdigen Stellplätze für den Supermarkt sind vor diesem Gebäude an der Kieslingstraße angeordnet. Der integrierte Nahversorger wird von der Kieslingstraße erschlossen, fungiert als Lückenschluss und „Lärmpuffer“ zu den anschließenden Produktionsbauten auf der wohnabgewandten Seite.
Entlang den Grundstücksgrenzen zu den Flur-Nr. 246 sowie 246/10 werden gemäß der zweiten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 jeweils Baulinien festgesetzt. Durch diese dadurch ermöglichten Grenzbebauungen für alle drei Grundstücke können die Lücken zwischen den Gewerbebauten geschlossen werden.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sind drei Mehrfamilienwohngebäude vorgesehen. Sie nehmen die Regelstruktur und die Höhen der umgebenden Wohnbebauung auf. Die Baukörper folgen den bestehenden, topografischen Linien. Unter den Wohngebäuden ist eine Tiefgarage vorgesehen mit Ein- und Ausfahrt in den nördlichen Teil der bestehenbleibenden Dresdener Straße.

Im Innenbereich werden durch eine Abfolge unterschiedlicher Grün-Höfe mit privatem Spielplatzbereich verschiedene räumliche Situationen geschaffen. Durch Betonung der zum Wohnquartier gehörenden Spiel- und Platzflächen mit größeren Bäumen, werden diese hervorgehoben und die räumliche Gliederung betont. Die Wohngebäude orientieren sich jeweils zu den Grünräumen.

Zur Wahrung der Privatsphäre werden die auf der Südseite im Innenbereich liegenden privaten Außenbereiche im Erdgeschoss durch Heckenpflanzungen von den Zuwegungen und Freiflächen abgeschirmt. Der teilweise entstehende Höhenunterschied durch das natürliche Gefälle wird mit Stützmauern aus Beton abgefangen. Den Hauseingängen sind Treppen- und Rampenanlagen aus Beton vorgelagert und Fahrradstellplätze zugeordnet.

Erforderliche Rettungswege und Aufstellflächen werden zur Vermeidung hoher Versiegelung weitestgehend als Rasenpflaster vorgesehen.

Um den bestehenden angrenzenden Gewerbebetrieb östlich im Mischgebiet nicht einzuschränken, besteht für diesen in Zukunft die Möglichkeit zu erweitern.

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.4.1.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Oedenberger Straße, Kieslingstraße und Dresdener Straße. Aufgrund der Schaffung von Wohnraum und einem Nahversorger im Zuge der Nachverdichtung und Nutzungsänderung des Gebiets, wird es als erforderlich erachtet die Dresdener Straße umzugestalten.

Die Dresdener Straße wird bisher im Generalverkehrsplan der Stadt Nürnberg als Hauptverkehrsstraße geführt. Um die rechtliche Voraussetzung zur Einbeziehung der Dresdener Straße in die angrenzende Tempo 30-Zone zu schaffen und größere Gestaltungsspielräume im Sinne einer Verkehrsberuhigung zu gewinnen, ist die Dresdener Straße aus dem Netz der Hauptverkehrsstraßen herauszunehmen.
Da weiterhin eine Verknüpfung des Hauptverkehrsstraßennetzes zwischen der Erlenstegenstraße (B14) und der Kieslingstraße/Eichendorffstraße über den Thumenberger Weg erforderlich ist, muss im Gegenzug zur Abstufung der Dresdener Straße die Oedenberger Straße zwischen Thumenberger Weg und Eichendorffstraße zur Hauptverkehrsstraße aufgestuft

werden. Zu einer erheblichen Verkehrsverlagerung wird dies nicht führen, da schon heute die nordöstliche Oedenberger Straße im Vergleich zur Dresdener Straße die mehr als doppelte Verkehrsmenge aufnimmt. Zudem ist der Ausbauzustand der Oedenberger Straße einer Hauptverkehrsstraße angemessen, sodass dort keine baulichen oder verkehrstechnischen Anpassungen notwendig sind.

Die Dresdener Straße wird verengt und auf 30 km/h begrenzt. Dadurch wird der Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet sowie im Bereich der Schule beruhigt und beeinträchtigt die Umgebung dadurch weniger.
Besucherstellplätze werden über den Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 verteilt; der Schwerpunkt liegt jedoch in der Dresdener Straße und Kieslingstraße.

Die Anlieferung des anschließenden Gewerbebetriebs erfolgt wie bisher über eine Zufahrt in der Oedenberger Straße und ist unabhängig von der Neubebauung und beeinflusst diese nicht. Die verkehrliche Erschließung des geplanten integrierten Nahversorgers (Anlieferung und Kundenparkplätze) erfolgen über die Kieslingstraße mit einer neuen Abbiegespur, in deren Verlängerung eine Fußgängerinsel geplant ist, die eine sichere Verbindung zur Kleingartenkolonie ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage im nördlichen Teil der Dresdener Straße, die Rampe wird wegen schallschutztechnischer Maßnahmen eingehaust. Das Rolltor wird lärmarm nach dem Stand der Technik geplant.
Ein Teil der notwendigen Stellplätze für den Nahversorger und der ergänzenden gewerblichen Nutzung wird ebenerdig auf dem Parkplatz, der von der Kieslingstraße aus erreichbar ist, nachgewiesen.

Auf die Stellplatzsatzung (StellplatzS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.



Schema Tiefgarage (Stand: Mai 2018)
HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4.1.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

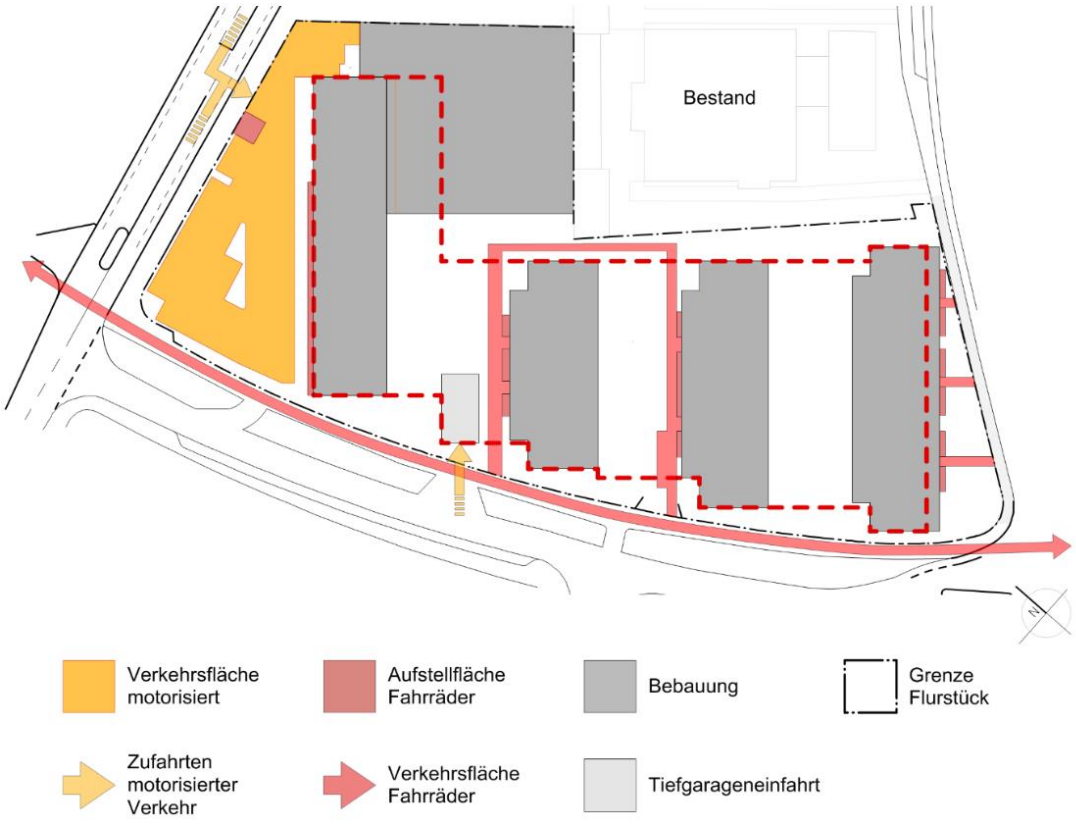
Wie bereits unter Punkt I.3.1.3. angeführt, ist das Plangebiet im Bestand sehr gut durch Verkehrsmittel angebunden.

I.4.4.1.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Dresdener Straße wird auf der westlichen Seite im Bestand erhalten mit Gehweg und angrenzenden Längsparkern. Auf Seiten des Plangebiets wird der übergeordnete Fuß- und Radweg aus dem Flächennutzungsplan beibehalten und entsprechend als 4 m breiter Weg geplant. Der Weg soll als Gehweg (Z239) ausgeschildert werden und für den Radverkehr per Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“ freigegen werden und durch Bäume auf beiden Seiten begrenzt. Gleichzeitig wird der vom Thumenberger Weg kommende Fuß- und Radweg nach Norden fortgesetzt und dadurch die Vernetzung des Stadtteils aufrechterhalten. Durch den neu entstehenden breiten Gehweg, für Radfahrer freigegeben, werden die Anwohner angehalten, bevorzugt das Fahrrad als Fortbewegungsmittel zu nutzen. Zur Stärkung des Fahrradverkehrs werden auf den privaten Grünflächen unmittelbar zu den Eingängen der Gebäude Fahrradstellplätze angeordnet. Durch die unmittelbare Anordnung von Bewegungsflächen wird die Lebensqualität der Bewohner gesteigert.

Die übergeordnete Freiraumverbindung trennt die Dresdener Straße durch einen 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen ab, unter dem der Mischwasserkanal mit DN 300 liegt. Der 4 m breite Gehweg, für Radfahrer freigegeben, wird einerseits von öffentlichem Grünstreifen und andererseits privater Grünfläche von Bäumen beiderseits eingesäumt.

Zum Quartiersinneren sind private Fußwege vom öffentlichen Fuß- und Radweg vorgesehen, die zur Erschließung der Wohngebäude dienen. Über die übergeordnete Freiraumverbindung mit einer Breite von 10 bis 12 m ist die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste auf das Grundstück geplant.



Schema Verkehr (Stand: Mai 2018)
HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Schema Wege und Erschließungsflächen (Stand: April 2018)
HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.5. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht unter anderem geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Es werden gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg 30 % der Geschossfläche für geförderte Wohnungen vorgesehen. Diese werden in Baufeld 1 angeordnet. Durch die Vermischung von gefördertem Wohnungsbau sowie frei finanziertem Wohnungsbau kann Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden und so einem sozioökonomischen Strukturwandel vorgebeugt werden.
Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

I.4.6. VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Für die Bauflächen der Wohnbebauung werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Die erforderlichen Abfallsammelstellen werden gemäß

den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AbfallwirtschaftsS - AbfS) dimensioniert und sind so platziert, dass sie von der öffentlichen Erschließungsstraße gut zu erreichen sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung der Leitung aus der privaten Grünfläche in die öffentliche Fläche nötig.
Eine Fernwärmeleitung ist an der Konrad-Groß-Schule in der Saalfelder Straße vorhanden und wird erweitert um das Plangebiet an die Fernwärme anzuschließen.

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Dresdener Straße, Oedenberger Straße und Kieslingstraße vollständig erschlossen. Das Schmutzwasser ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten.
Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten des Baugrunds liegt bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung ein hydrogeologisches Gutachten vor und wird unter Punkt I.4.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genauer beschrieben.

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts ist die Umsetzung des Ziels der „doppelten Innenentwicklung“ mit der Revitalisierung der Baufläche durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie mit der umfangreichen Neuentwicklung privater Grün- und Freiflächen.
Durch den Um- und Rückbau der Dresdener Straße entsteht ein ca. 12 m breiter Streifen zwischen Straßenrand und Bebauungsgrenze. Dieser wird als übergeordnete Freiraumverbindung mit Baumpflanzungen (z.B. Silberlinden) und pflegeleichten Unterpflanzungen mit blütenreichen Stauden (z.B. Silbersommer) gestaltet. Darin ist auch ein 4 m breiter Gehweg, für Radfahrer freigegeben, enthalten, der Bestandteil der Grünverbindung zwischen dem Volkspark Marienberg und dem östlichen Pegnitztal ist. Die entstehende Grünverbindung entlang der Dresdener Straße erweitert den Grünraum des Grundstücks auf den öffentlichen Raum.

Zugunsten der Schaffung von hochwertigem Wohnraum und Einzelhandel sowie der Herstellung der dazugehörigen Stellplätze in einer zusammenhängenden Tiefgarage und Parkplatz können die erforderlichen öffentlichen Spiel- und Grünflächen nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet werden dafür zwischen den Neubauten im Innenbereich ca. 3000 m² private Grünflächen generiert.

Der vorhandene Baumbestand kann bis auf die Winterlinde im Zuge der geplanten Bebauung nach derzeitigem Planungsstand im südlichen Teil des Plangebietes nicht erhalten werden. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt. Im Gegenzug sind jedoch Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg vorgesehen.
In Verbindung mit diesen neuen Baumpflanzungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Vergleich zur derzeitigen Oberflächenversiegelung bzw. zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung erreicht werden.
In den entstehenden privaten Grünflächen sind zwischen den Gebäuden jeweils private Kinderspielplätze vorgesehen. Durch die unmittelbare Nähe zu den Wohngebäuden können die Kinder dort in einem sicheren Umfeld spielen. Durch eine ansprechende Gestaltung der Freiräume werden hier Erholungsflächen für die Bewohner geschaffen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die nicht hergestellten öffentlichen Grün- und Freiflächen werden äquivalent Grün- und Spielflächenaufwertungen am Platnersberg sowie im Bereich der Nordostbahnhofsiedlung durchgeführt. Diese sind in der Umgebung zum Plangebiet und stehen zur Nutzung zur Verfügung.



Schema Grünflächen (Stand: April 2018)
HUH, Fürth; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

In den Bereichen, in denen nach Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen mit Lärmeinwirkungen zu rechnen ist, die über den Mischgebietswerten liegen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt um sicherzustellen, dass auch in den betroffenen Teilen der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Hinsichtlich der Gewerbegeräuschimmissionen ist festzustellen, dass die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

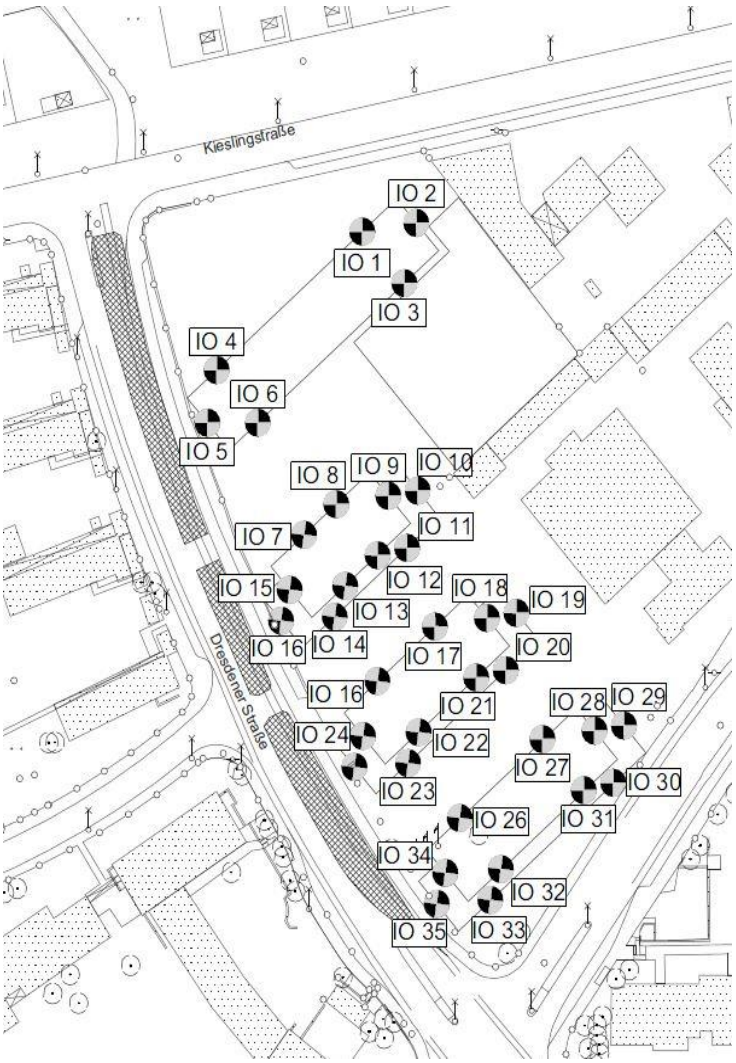
Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Plangebiet durch Verkehrsgeräuschimmissionen der öffentlichen Straßen ist die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Demnach sind nachstehende Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen zu beachten:

Gebietsausweisung	Orientierungswert L_{OW} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	60	50

Bei Neuplanungen im Geltungsbereich können im Rahmen der Abwägung die nachstehenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV ergänzend herangezogen werden:

Gebietsausweisung	Orientierungswert L_{OW} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI)	64	54

I.4.7.1. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ



	Tag	Nacht
IO 1	66	67
IO 2	64	66
IO 3	55	56
IO 4	63	64
IO 5	61	62
IO 6	56	57
IO 7	57	58
IO 8	56	57
IO 9	54	55
IO 10	54	55
IO 11	52	53
IO 12	51	52
IO 13	52	53
IO 14	56	57
IO 15	55	57
IO 16	61	62
IO 17	54	55
IO 18	55	56
IO 19	57	58
IO 20	56	57
IO 21	55	57
IO 22	55	56
IO 23	57	58
IO 24	56	57
IO 25	62	64
IO 26	57	58
IO 27	54	56
IO 28	57	59
IO 29	66	67
IO 30	71	72
IO 31	61	62
IO 32	62	63
IO 33	69	70
IO 34	57	58
IO 35	66	67

Übersicht Außenlärmpegel an den Außenfassaden – Lageplan und Tabelle Immissionsorte anhand Angaben aus schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Stand: 18.September 2018), IfB Sorge Nürnberg

Um die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Planungsgebiet zu verstehen und konkrete Maßnahmen vorsehen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Sorge eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 3644, zweite Änderung zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße in Nürnberg mit Stand 11.04.2018). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr und den Gewerbelärm für den Änderungsbereich des Bebauungsplans untersucht.
Aufgrund der Art der bestehenden Gewerbebetriebe sowie unter Berücksichtigung der im Südosten direkt angrenzenden Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht für das geplante Mischgebiet sowie die sich weiter westlich davon befindliche Wohnbebauung an der Dresdener Straße sowie die Kleingartenanlage als nicht relevant einzustufen sind.

Zudem sind im Gutachten Hinweise und Möglichkeiten der Lärmkonfliktbewältigung aufgeführt.

I.4.8. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet ist wurde geprüft, ob den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde geklärt, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Aufgrund des nicht zu definierbaren Niveaus des Grundwassers, sowie der ursprünglich geplanten Versickerung durch eine Rigole wurde eine eingehende Untersuchung des Baugrundes erforderlich. Ein hydrogeologisches Ingenieurbüro wurde beauftragt, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen und in Form eines geotechnischen Gutachtens zusammenzufassen.

Im Gutachten wurden verschiedene Varianten auf u.a. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit geprüft und es wurde festgestellt, dass das Niederschlagswasser aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse durch die Herstellung eines Hauptsammlers über eine Sedimentationsanlage mit Dauerstau in Sickerschächte abgeführt werden kann. Dadurch hätte das komplette Niederschlagswasser versickert werden können, ohne den Mischwasserkanal weiter zu belasten. Diese Lösung wurde im Stadtgebiet Nürnberg als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Durch die heterogenen Verhältnisse, die auf dem Grundstück vorherrschen, kann außerdem nicht garantiert werden, dass durch z.B. eine Drainageleitung Grundwasser abgeleitet würde. Deshalb wurde entscheiden, die Planung in Richtung des Baus einer „weißen Wanne“ abzuändern.

Zusätzlich kommt hinzu, dass im geotechnischen Gutachten erkundet wurde, dass hier ein ungünstiger Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit von Böden beschreibt) vorliegt. Das Niederschlagswasser, das auf dem zu bebauenden Grundstück anfällt wird in ein Rigolen-System zur Regenrückhaltung geleitet und mit einer Drosselung von 10 l/s (Vorgabe von SUN) in den bestehenden Mischwasserkanal in der Kieslingstraße eingeleitet.

Das Rigolen-System wird unter dem Parkplatz des Supermarktes positioniert. Sie ist so gut erreichbar und wirkt nicht störend auf die Umgebung.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO 1990 wird als Art der baulichen Nutzung im Bereich der zweiten Änderung ein Mischgebiet festgesetzt.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 sind die geplanten Wohngebäude allgemein zulässig. Auch der im Änderungsbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 246/10, Gemarkung Schoppershof, gelegene Betrieb der Firma Barthelme ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 allgemein zulässig und wird deshalb im Bestand geschützt und zugleich wird seine Erweiterung nach Norden ermöglicht.

Der Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² ist zwar nicht gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässig, da er mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 darstellt. Er ist jedoch gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 1990 im geplanten Mischgebiet zulässig, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 trotz der Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² nicht vorliegen.

Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und dem Stadtplanungsamt durch die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH ein Gutachten erstellt aus dem sich ergibt, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Hinblick auf den Einzelhandel nicht vorliegen, sondern die Nahversorgungssituation für Erlenstegen verbessert wird. Das Gutachten wird im Baugenehmigungsverfahren zur Entscheidung über den Bauantrag vorgelegt.

Hinsichtlich der Gebietscharakteristik werden die gemäß § 6 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der für diese Nutzung erforderliche Platzbedarf ist nicht gegeben und wiederspricht der Baudichte der innerstädtischen Lage für diesen Bereich. Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, dieser Ausschluss begründet sich in den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, hier ist vor allem an die Bereiche an der Kieslingstraße im Parkplatz- und Zufahrtsbereich gedacht, die gewerblich genutzt werden. Fremdwerbungen werden ausgeschlossen, um eine störende Wirkung auf die Wohnnutzung auszuschließen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für das Mischgebiet.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 GFZ 1,2) überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch weitere Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

I.5.2.1. Grundflächenzahl GRZ

Im Mischgebiet (MI) Baufeld 1 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) überschritten (0,89). Die Überschreitung begründet sich in der Notwendigkeit von Kundenparkplätzen für den Verbrauchermarkt auf dem Grundstück. Die GRZ der

Hauptanlagen auf dem Grundstück ist mit 0,51 bedeutend geringer. Zudem werden die Parkplatzflächen versickerungsfähig ausgeführt um eine Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Im MI Baufeld 2 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) überschritten (0,91). Die Überschreitung begründet sich aus dem Bestand heraus.

Im MI Baufeld 3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GRZ (Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) im Rahmen der zulässigen Überschreitung erhöht (0,74). Die Überschreitung begründet sich in der Notwendigkeit von Stellplätzen (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) für die Wohngebäude auf dem Grundstück. Aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen ist ein Nachweis der Stellplätze oberhalb der Geländeoberkante (GOK) nicht möglich. Durch die Erstellung einer Tiefgarage wird eine Freiraumgestaltung erreicht und die städtebauliche Qualität des Quartiers erhöht.

In der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet wird die Obergrenze bis 0,80 überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. Im Hinblick auf die beabsichtigte Qualität des Innenbereichs erhöht sich durch die Tiefgarage die Wohnqualität, verbessert das Ortsbild und verringert die schädlichen Umweltauswirkungen im Gebiet (z.B. Lärmemissionen, Abgasemissionen). Der Verbrauchermarkt stärkt zusätzlich die Infrastruktur des Quartiers.

Die private Tiefgarage im Mischgebiet ist so geplant, dass eine qualitativ hochwertige Platz- und Spielflächengestaltung realisierbar ist. Die unterbauten Freiflächen werden als gemeinschaftliche Gartenanlagen und private Spielflächen realisiert. Durch Hochbeete werden für die festgesetzten Bäume gute Wuchsbedingungen geschaffen und damit die Qualität der Gemeinschaftsflächen gesteigert.

I.5.2.2. Geschossflächenzahl GFZ

Im MI Baufeld 1 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ überschritten (1,48). Die Überschreitung begründet sich in der geforderten Anzahl sozial geförderter Wohnung sowie in der Notwendigkeit eines Verbrauchermarktes. Durch die Anrechnung der notwenigen Tiefgaragenfläche (§21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,51. Diese GFZ wird im MI Baufeld 1 eingehalten.

Im MI Baufeld 2 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ einhalten (0,83).

Im MI Baufeld 3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für GFZ überschritten (1,69). Durch die Anrechnung der Tiefgaragenfläche (§ 21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,94. Diese GFZ wird im MI Baufeld 3 eingehalten.

In der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet wird die Obergrenze bis 1,42 überschritten. Die in der Planung vorgesehene bauliche Dichte und die damit einhergehende Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Sie wird durch Umstände ausgeglichen oder wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dazu zählen zum Beispiel die Durchgrünung des Gebiets. Durch die Anrechnung der Tiefgaragenfläche (§ 21a Abs.5 BauNVO) ergibt sich eine zulässige GFZ von 1,62. Diese GFZ wird in bei der Gesamtbetrachtung der drei Baufelder im Mischgebiet eingehalten.

I.5.2.3. Städtebau, Nutzung und Grünflächen

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Nürnberg, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die Wohnnutzung soll dazu beitragen dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Stadt Nürnberg stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälerten Entwicklungsdrucks nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des genannten Bedarfs zur Verfügung.

Die verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt dazu bei, dass entsprechend dem hohen Nutzungsdruck einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten durch Nachverdichtung vorgebeugt werden kann.

Aus Standards an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich Anforderungen an die Planung, wie zum Beispiel ausreichend besonnte Wohnbereiche. Die Mindestanforderungen der Musterbauordnung werden eingehalten.

Durch die Struktur des städtebaulichen Entwurfs entsteht zwischen den Gebäuden ein geschützter Innenbereich, der durch einen baulichen Rahmen die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen neben gesunden Wohnverhältnissen im Innern der Gebäude auch geschützte private Außenwohnbereiche, Grün- und Freiflächen.

Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen und das Anfahren der Tiefgaragen direkt von der Dresdener Straße entstehen autofreie und weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können sowohl eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden.

Die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 und § 19 Abs.4 BauNVO werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

Schaffung von begrünten Innenhöfen durch die Überdeckung der Tiefgaragen. In Verbindung mit den umfangreichen Baumpflanzungen können positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebiets im Vergleich zur derzeitigen Nutzung bzw. zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung erreicht werden. Die Oberflächenversiegelungen werden im Vergleich zum Ausgangszustand verringert.

Die vorgesehene Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von 0,80 cm der privaten Grünflächen erlaubt auch in den unterbauten Bereichen die Entwicklung einer ökologisch und für das Stadtbild wirksamen Gehölzvegetation und die Pufferung des Niederschlagswassers.
Die unterirdische Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen bewirkt eine Reduktion der Schadstoffbelastung innerhalb des Planungsgebiets.

Die extensive Dachbegrünung aller Gebäude und Nebengebäude haben positive ökologische Wirkungen, insbesondere auf das Kleinklima und die Wasserrückhaltung.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten, ausgleichenden Maßnahmen und Umstände rechtfertigen die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Baufelder im Mischgebiet.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und teilweise Baulinien festgesetzt.
An der Kieslingstraße weist der Bestand des Mischgebiets im rückwärtigen Bereich an den südlichen Grundstücksgrenzen Grenzbebauung auf. Im Mischgebiet Baufeld 1 wird der Nahversorger bis an die Grenzbebauung heran gebaut und den Bereich schließen. Um dort eine Grenzbebauung zu sichern, ist eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt, da sonst die Bebauung in diesem Bereich einen Grenzabstand einhalten müsste.

Der übrige Bereich ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch mit einer 50 m überschreitenden Länge zulässig. Ein Grenzabstand ist analog zur offenen Bauweise einzuhalten.

Um eine sinnvolle Nutzung der Wohnungen und attraktive Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zu ermöglichen, ist ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze an der Südwest- und Nordwestecke des Baukörpers durch Balkone und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 2 m über die gesamte Länge des Baukörpers zulässig.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen für Anlagen für die Zuluft bzw. Entrauchungsöffnungen zugelassen werden um die Be- und Entlüftung der Tiefgarage und seiner Kellerräume zu gewährleisten. Dies ist nötig um die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 246/10 Gmkg. Schoppershof befindet sich ein Gewerbebetrieb. Der zu ändernde neue Geltungsbereich muss eine planungsrechtlich stimmige Planzeichnung gewährleisten um den bestehenden Betrieb nicht zu beeinträchtigen und hat eine Anbindung an die vorhandenen Baugrenzen des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 3644. Das im östlichen und südlichen Bereich gelegene Baufenster auf Fl. Nr. 246/10 weist einen Abstand von 3 m zur Flurgrenze auf.

I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird in der zweiten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 die Errichtung von Nebengebäuden eingeschränkt. Es werden nur Nebenlagen zugelassen die für die konkrete Planung erforderlich sind. Zudem werden Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, überdachte Fahrradabstellplätze, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen für die Gebäudeerschließung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zugelassen.

Um im MI Baufeld 1 eine Freischankfläche, z.B. für eine Außenbestuhlung auf einer Terrasse, zu ermöglichen ist diese für den integrierten Bäcker des Nahversorgers im geschützten, begrünten Bereich zwischen den zwei westlichen Häusern vorgesehen.

Die Nebenanlagen zum Schutz vor Lärmemissionen im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, da diese im Schallschutzgutachten erwähnt werden und um den schalltechnischen Anforderungen ausreichend gerecht zu werden.

Im Mischgebiet können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung in geschlossener Einhausung, überdachte Fahrradabstellplätze, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen, Zuwegungen für die Gebäudeerschließung und Terrassenflächen sowie zur Ableitung und Speicherung

von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) errichtet werden. Dadurch kann eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen erreicht werden.
Einfriedungen sind nur im MI Baufeld 1 und MI Baufeld 2 bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zugelassen um den Gewerbeeinheiten eine ausreichende Sicherheit zu gewährleisten.

Um die Durchquerbarkeit für Kleintiere zwischen dem Geltungsbereich und benachbarten Flächen zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit nichtdurchlaufenden Sockel und einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der öffentlich nutzbaren Grünflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im MI Baufeld 1 und MI Baufeld 3, die aus folgender Rahmenbedingung resultiert: Der Gewerbebetrieb darf zum Schutz seiner Güter eine Einfriedung bauen.

Die Freibereiche des MI Baufeld 3 dürfen nicht eingefriedet werden. Hierdurch soll die Schaffung von privaten teilweise abgeschirmten Bereichen aufgrund der damit verbundenen optisch stark trennenden Wirkung vermieden werden. Insgesamt soll der Charakter von offenen Innenhöfen möglichst gewahrt werden.

Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m mit einer maximalen Länge von 2,5 m zulässig, um private Bereiche abzugrenzen und Privatsphäre zu erzeugen.

I.5.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung im MI Baufeld 3 werden in der Tiefgarage untergebracht. Es ist eine Tiefgarage im Bereich unter den Wohnhäusern und Freibereichen geplant.
Die für die Tiefgarage zulässigen Flächen sind durch die Baugrenzen und die Flächen für Tiefgaragen im Planteil festgesetzt.

Abweichend von der Stellplatzsatzung (StS) vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436)) der Stadt Nürnberg wird im MI Baufeld 1 die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 38 festgesetzt: Für Nutzungen müssen 60 % der nach Art. 47 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 StS erforderlichen Stellplätze im gekennzeichneten Bereich nachgewiesen werden.

Aufgrund der aufgefächerten Wohnbebauung und der Lage des Verbrauchermarktes ergibt sich südlich der Kieslingstraße ein Parkplatzbereich. Durch die Beschränkung auf diesen Bereich wird die umgebende Wohnbebauung wenig belastet. Durch die übergeordnete Freiraumverbindung mit guter Anbindung an den Nahversorger wird der nichtmotorisierte Individualverkehr mobilisiert. Ausreichend Fahrradstellplätze werden im Parkplatzbereich angeboten.

I.5.7. WERBEANLAGEN

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einem stadtgestalterischen Erscheinungsbild und geeigneter Werbeanlagen zu generieren.
Es soll der Nahversorger sowohl kenntlich gemacht sein, also auch die Wohnbebauung oberhalb und die Umgebung nicht gestört werden. Die architektonische Idee soll nicht durch zu große und an ungeeigneten Stellen angeordnete Werbung geschwächt werden.
Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen und sind bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen um die Gestaltung und Grünanlagen nicht zu beeinflussen.

I.5.9. GRÜNORDNUNG

Zur Erhaltung des vorhandenen, festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Falls es zwingend erforderlich ist, in bisher unversiegelte Bereiche im Kronentraufbereich des festgesetzten Baumes einzugreifen, sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken). Bei Verlust ist der Baum zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind notwendig um die Lebensdauer des Baumes nicht zu beeinträchtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten. Darauf sind die im Planblatt hinweislich dargestellten, standortgerechten Laubbäume gemäß Nr.8.4 der Satzung zu pflanzen und zu unterhalten. Um die in der zweiten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 festgesetzte Freiflächengestaltung aufrecht zu erhalten, darf die Anzahl der dargestellten Bäume nicht unterschritten werden.
Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Für Straßenbäume sind standortgerechte, klimaangepasste Arten vorzusehen. Es sollen Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben. So kann eine angemessene Entwicklung der Bäume gewährleistet werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen, die zum derzeitigen Stand noch nicht bekannt sind, und/oder geplanter Zufahrten und Durchgänge die zu pflanzenden Bäume an der im Planteil vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist der Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Die Anzahl der hinweislich dargestellten Bäume wird nicht unterschritten, da diese bereits in Abstimmung mit dem Freiflächengestaltungsplaner fachlich so pflanzbar sind und sich entfalten können.

Die Zusammensetzung der Vegetationsschicht ist laut den „Zusätzlichen technischen Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten“ (ZTV-Veg Tra-Mü) vorzunehmen.

Die zur Verwendung kommenden Gehölze werden zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Straßenbäume	Alleebaum, Stammumfang 25-30 cm, 4-5-mal verpflanzt, mit Drahtballen und aus extra weitem Stand
Straßenbegleitgrün	Solitärbaum, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume	Hochstamm, 4-5-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand
Wuchsklasse	Solitärbaum, I. Ordnung, Stammumfang 25 – 30 cm
Einzelbäume	Hochstamm, 3-mal verpflanzt
Wuchsklasse	Solitärbaum, II. Ordnung, Stammumfang 20 – 25 cm

Die im Planteil zur Pflanzung hinweislich dargestellten großkronigen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 0,8 m stark sein. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen, um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten.

Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Die Mindestqualitäten der privaten Einzelbäume sind in Bäume I. Ordnung (25-30 cm Stammumfang) und II. Ordnung (20-25 cm Stammumfang) zu unterscheiden.
Dächer von Gebäuden, die als flach geneigte Dächer oder mit einer Neigung unterhalb von 15 % ausgeführt sind, werden unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) ausgeführt. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht erlaubt. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Müll- und sonstige Nebengebäude werden ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Vegetationstragschicht der Dächer soll mindestens 6 cm stark sein.
Die Flächen der Dachbegrünung werden auch hier auf Dauer unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein, im Bereich von Baumstandorten (Bäume 1. und 2. Ordnung) sind mind. 1,2 m erforderlich. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotter, Schotterrasen) herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Die Wohnwege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Der technische Aufbau des Unterbaus ist darauf auszurichten. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Mindestens 3.000 m² der Grundstücksfläche sind als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten, um eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen erreichen zu können.

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter - bzw. Rankpflanzen [wie z.B. Hedera helix - Efeu Wisteria sinensis – Glyzinie Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten oder Polygonum aubertii - Knöterich] zu begrünen.
Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Pflanze betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.
Carports, Müll-, Fahrradgebäude und Sichtschutzwände sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

I.5.10. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Grundlage der Bemessung sind die im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5. Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.

Im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-2018 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile einschließlich Fenster bemessen sich nach der im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5. Die Berechnung der im Einzelfall

erforderlichen Schalldämmmaße hat unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine ausreichende Belüftung der Schlafräume kann beispielsweise über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder mit Hilfe von technischen Be- und Entlüftungssystemen, durch welche ein ausreichender Luftwechsel generiert wird, sichergestellt werden.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln im Mischgebiet Baufeld 1 kann abgewichen werden, soweit der Nachweis unter Anwendung der Verfahren der DIN 4109-2018 erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der angenommenen baulichen Abschirmung und Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2018 reduziert werden.

Alle Fahrgassen im Mischgebiet Baufeld 1 sind mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag aus Asphaltbeton oder einem gleichwertigen Belag herzustellen.

I.5.11. BEHEIZUNG

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden mit Ausnahme von Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL. Soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

Eine Fernwärmeleitung ist an der Konrad-Groß-Schule in der Saalfelder Straße vorhanden und wird erweitert um das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen. Diese Versorgung schont vor allem die Ressourcen und bietet eine hohe Platzersparnis.

I.5.12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Mit der Bebauung im neu festgesetzten Mischgebiet soll ein gleichmäßiges und homogenes Gesamtbild erzielt werden. Daher werden in den Baugebieten ausschließlich Flachdächer und Pultdächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zugelassen.

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Dachhaut zulässig, damit die betreffenden Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen unauffällig bleiben.
Zu den Gebäudeaußenkanten ist allseitig ein Abstand von mindestens 1,2 m einzuhalten um die Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum zu verringern.
Technische Einrichtungen auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen auch wegen ihrer möglichen Sichtbarkeit um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.
Zudem dürfen deren Höhen ab Oberkante Dach maximal 2,5 m betragen und 15 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Einrichtungen auf Dächern dürfen keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke bewirken.

Die technischen Dachaufbauten im Mischgebiet Baufeld 1 für den Nahversorger sind zusammenzufassen und einzuhausen um die umliegenden Wohngebäude so wenig wie möglich zu stören. Die Lüftungstürme der mechanischen Lüftung der Tiefgarage sind über Kopf, mindestens 1,8 m, zu führen um mögliche Beeinflussung durch Luftverschmutzungen zu vermindern.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Zu Beginn des B-Planänderungsverfahrens wurde im Jahr 2016 – hinsichtlich der damaligen Planungsziele – vom Büro Landschafts- und Freiraumplanung Tautorat, Fürth, ein 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: 06.12.2016) erarbeitet. Die Bestandsanalyse der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung auf diese – bezogen auf den damaligen Planungsstand –, wie auch mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen lagen als Grundlage für die weitere Planungsphase vor. Der Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben.

I.6.1. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

I.6.1.1. Boden

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umnutzungs- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme handelt. Damit verbunden ist die Beseitigung von Untergrundbelastungen und von Umweltrisiken durch mögliche Schadstoffbelastungen.
Im Rahmen der Wohnbebauung soll ein beträchtlicher Teil des vorgesehenen Mischgebiets mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Damit ist eine Versiegelung des Untergrunds bei gleichzeitig teilweiser oberflächlicher Wiederherstellung offener Böden in den geplanten Freiflächen verbunden. Auf diesen soll dadurch eine weitgehende Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen erfolgen. Dies soll durch eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von mindestens 0,80 m im Allgemeinen und von 1,20 m an Baumstandorten gewährleistet werden.
Im gewerblichen Teilgebiet des Geltungsbereichs ist mit keiner Veränderung des hohen Grads an Bodenversiegelung zu rechnen. Daher werden erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden nicht erwartet, hingegen in Teilbereichen eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation.

I.6.1.2. Wasser

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der weiteren Planung um eine Umnutzungs- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme handelt. Damit verbunden ist die Beseitigung von Untergrund- und Grundwasserbelastungen und eine Verbesserung der Ausgangssituation für das Schutzgut Wasser durch die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen.
Für das Schutzgut Wasser entfallen durch die Beseitigung von Bodenbelastungen Gefährdungen für die Grundwasserqualität. Daneben wird durch die möglichst weitgehende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der geplanten privaten Grünflächen das Ziel einer deutlichen Erhöhung der Grundwasserneubildung verfolgt. Hierzu ist ein Entwässerungs-/ Versickerungskonzept im weiteren Verfahren zu erstellen und in die Planungen zu integrieren.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet, hingegen wird eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation durch die weitere Planung angestrebt.

I.6.1.3. Pflanzen

Durch die geplante Bebauung im Bereich des vorgesehenen Mischgebiets ist nach derzeitigem Planungsstand mit einem vollständigen Verlust des dortigen Baumbestands zu rechnen. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt, da die weitgehende Unterbauung des geplanten gemischten Baugebiets mit einer zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen und zum Stellplatznachweis auch erforderlich ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Erhalt der vorhandenen Bäume nicht bzw. allenfalls mit ungünstiger Zukunftsprognose möglich, die den damit verbundenen Aufwand als unverhältnismäßig erscheinen lässt.
In deutlich vermehrter Form sollen anschließend Vegetationsflächen als private Grünflächen im Rahmen der Neugestaltung angelegt werden.

Gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg können für die Entfernung geschützter Bäume Ersatzpflanzungen verlangt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Erfordernis an Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung zumindest zum Teil durch die geplanten Baumpflanzungen in den entstehenden privaten Freiflächen erfüllt wird.

Trotz des mit der Planung verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands werden aufgrund des vorliegenden Gesamtkonzepts mit einer deutlichen Erweiterung der Pflanzflächen und mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen in der Gesamtschau nicht erwartet.

I.6.1.4. Tiere

Durch umfangreiche Neuanlage von Grünflächen mit geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen ist damit zu rechnen, dass sich die Lebensraumsituation für verbreitet vorkommende Vogelarten (Spatzen, Amsel, Meisen) mittelfristig nicht verschlechtert. Eine Fällung von Bestandsbäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Als Fazit des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens wird angegeben, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen eine Gefährdung dieser geschützten Tiere, ein Verlust von Ruhestätten sowie eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen weitgehend ausgeschlossen werden kann. Eine weitergehende Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) würde keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen und wird daher als nicht notwendig erachtet.
Für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengehender Habitatstrukturen werden im artenschutzrechtlichen Kurzgutachten angegeben:

- eine Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden ist außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person durchzuführen, d.h. Arbeiten nur in der Zeit vom 31.03 bis 30.10. jeden Jahres.
- als Ersatz für Verluste von Fledermausquartieren sind fünf Fledermausflachkästen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück oder an Gebäuden anzubringen und über mindestens 5 Jahre durch eine fachkundige Person regelmäßig zu betreuen.

Insgesamt ist werden bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen entsprechend der obigen Ausführungen bei Durchführung der Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ersatz verlorengehender Habitatstrukturen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere erwartet.

Als Ergänzung zum Kurzgutachten Fledermäuse findet im September 2019 eine ergänzende Bestandserhebung und Kartierung statt.

I.6.1.5. Landschaft

Im Zuge der geplanten Bebauung im Bereich des vorgesehenen Mischgebiets ist nach derzeitigem Planungsstand mit einem vollständigen Verlust des dortigen Baumbestands zu rechnen. Dieser Verlust wird als nicht vermeidbar beurteilt, da die weitgehende Unterbauung des geplanten gemischten Baugebiets mit einer zusammenhängenden Tiefgarage vorgesehen und zum Stellplatznachweis auch erforderlich ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Erhalt der vorhandenen Bäume nicht bzw. allenfalls mit ungünstiger Zukunftsprognose möglich, die den damit verbundenen Aufwand als unverhältnismäßig erscheinen lässt.
In vermehrter Form sollen anschließend Vegetationsflächen als gärtnerisch gestaltete Grünflächen im Rahmen der Neugestaltung angelegt werden.
Daher wird trotz des mit dem Vorhaben verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands durch die Planung mittelfristig mit einer deutlichen Aufwertung des Ortsbilds aufgrund der vorgesehenen Grün- und Freiflächenentwicklung zwischen den Baukörpern und durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Dresdener Straße gerechnet.
Trotz des mit der Planung verbundenen Verlusts des vorhandenen Baumbestands werden aufgrund des vorliegenden Gesamtkonzepts mit einer deutlichen Erweiterung der Pflanzflächen und mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft in der Gesamtschau nicht erwartet.

I.6.1.6. Mensch, menschliche Gesundheit

Aufgrund der vorhandenen Einwohnerdichte sowie durch die geplante Neuschaffung von Wohnraum ergibt sich eine besondere Notwendigkeit, die bestehenden Grünflächendefizite bzw. die neu entstehenden Bedarfe in diesem Bereich zu verringern, so dass der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen im Zuge der vorliegenden Planung eine besondere Bedeutung zukommt. Diesem Erfordernis wird auch durch den entsprechenden Richtwertbeschluss (AfS 09.07.2009) Nachdruck verliehen, der in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.
Durch die geplante Schaffung privaten Grün- und Freiflächen kann von einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Grünflächenversorgung im Geltungsbereich ausgegangen werden.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Erholung) werden nicht erwartet, hingegen wird eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation durch die weitere Planung angestrebt.

I.6.1.7. Luft

Die Auswirkungen sind gemäß einer Stellungnahme zum Aspekt „Lufthygiene“ (Stadt-entwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, April 2016) wie folgt zu kennzeichnen:
Durch die mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets verbundene Nutzungsintensivierung ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch An- und Abfahrten von Anwohnern und Dritten zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch die neue Bebauung ist durch zusätzliche Gebäudeheizungen ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, Feinstaub bei Festbrennstoffen, u.a.) zu rechnen.
Angesichts der vorherrschenden Grundbelastung mit Luftschadstoffen und der schon jetzt guten Anbindung an den ÖPNV (Buslinien Oedenberger Straße, Nordostbahnhof) ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3644 zusammenfassend als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

I.6.1.8. Klima

Die vorgesehene Umnutzung des Änderungsbereichs hat Auswirkungen auf das Lokalklima und den Klimaschutz.
Eine wesentliche zusätzliche, verkehrsbedingte CO2-Belastung ist nicht zu erwarten. Der vorhandene ÖPNV sollte, dem sich evtl. neu ergebenden Bedarf, angepasst und Angebote für einen attraktiven Radverkehr ausgebaut werden.

Durch die geplante Schaffung erheblicher Gebäudevolumen für Wohnen und Gewerbe ist mit einem ansteigenden CO2-Ausstoß insbesondere durch erforderliche Heizenergie zu rechnen. Daher ist im Zuge der Planung und Beheizung der geplanten Gebäude besonders auf geringen Energiebedarf und umweltfreundliche Heizkonzepte zu achten, um den davon ausgehenden CO2-Ausstoß zu minimieren. Es ist hierfür gemäß Umweltausschussbeschluss vom 23.01.2013 ein Energiekonzept zu erstellen, mit dem Ziel, eine CO2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

I.6.1.9. Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet liegen aktuell nicht vor. Im weiteren Verfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung) ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

I.6.2. ZUSAMMENFASSUNG

Bezugnehmend auf die Rodung ist festzuhalten, dass im weiteren Verfahren festgelegt wurde, dass ein Baum (Winterlinde) nahe der Kreuzung Oedenberger Straße / Dresdener Straße bestehen bleibt.
Ein saP-Gutachten wurde erstellt. Eine Entfernung der Dach- und Wandverkleidungen an den vorhandenen Gebäuden ist außerhalb der Winterruhezeiten von Fledermäusen im Beisein einer sachkundigen Person durchgeführt worden.

Auf die Erstellung eines Energiekonzepts wird dagegen verzichtet, da für die neu zu bebauenden Bereiche der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist und damit ein entsprechender Anteil erneuerbarer Energien zum Einsatz kommt, was dem Ziel einer CO2-neutralen Energieversorgung zuträglich ist.

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Im vorliegenden Fall würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen, da schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat.
Aufgrund der vorhandenen Situation eines ehemaligen Autohauses mit großen versiegelten Flächen ist der bestehende Zustand bei Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter in vielerlei Hinsicht unbefriedigend (z.B. umfangreiche Bodenversiegelung, Altlastenverdachtsfläche, Manko im Ortsbild, fehlende Grün- und Erholungsflächen) und würde in der Nullvariante dauerhaft bestehen bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich aus Umweltsicht nur durch Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands Vorteile, wobei dieser nur teilweise als längerfristig erhaltenswert einzustufen ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden aufgrund des bisherigen Kenntnisstands nicht erwartet.
Für die einzelnen Schutzgüter ist anschließend eine Tabelle mit Bewertung der Auswirkungen aufgeführt.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich

Mensch/menschl. Gesundheit	
▪ Erholung	nicht erheblich
▪ Lärmbelastung	nicht erheblich
▪ Luft	nicht erheblich
▪ Störfallvorsorge	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung:
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde im Verfahren eine Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde (BOB) eingeholt und es besteht kein Einwand.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Behördenbeteiligung und der TöB fand vom 16.03.2017 bis 20.04.2017 statt. In diesem Zeitraum hatten die TöB sowie die Behörden die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.
Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess / Vorentwurf zur zweiten Änderung eingearbeitet bzw. in der Planrechtfertigung abgehandelt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.02.2017 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Sie erfolgte vom 16.03.2017 bis einschließlich 20.04.2017 auf gleicher Grundlage wie die frühzeitige Behördenbeteiligung.

Es gingen Anregungen zu folgenden Punkten ein: Teilstillegung der Dresdener Straße, Verkehrskonzept und -aufkommen, Parksituation, Einzelhandel, Lärm- und Schadstoffbelastung, öffentliche Grünflächen, Maß der Bebauung und übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung.
Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Vorentwurf zur zweiten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 eingearbeitet.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

gemäß § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Instruktion) wurde im Zeitraum vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 auf Grundlage des Vorentwurfs durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich neben redaktionellen Änderungen auf folgende Punkte:
Baumstandorte im Straßenbegleitgrün, Kanallage Dresdener Straße, Breite des Gehweges, für Radfahrer freigegeben, bauliche Dichte, Grün-, Frei- und Spielflächen, Artenschutz, Unterhalt Grünstreifen, Bedarf KiTa-Plätze, Einrichtungen für Pflegebedürftige und Versickerung.
Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Entwurf zur zweiten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3644 eingearbeitet.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 auf Grundlage des Entwurfs zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3644 durchgeführt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein (Zwei Anwohner und ein Verein). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bedenken wurden gegenüber der Entfernung der Dresdener Straße aus dem Hauptverkehrswegenetz geäußert. Es wurde außerdem hinterfragt ob durch Vernachlässigung der Verkehrsplanung und Rückbau der Straßen, Wege in der Stadt länger werden und ein Durchkommen für z.B. Rettungskräfte noch gegeben ist.

Überlegungen für eine Verlängerung der Dresdener Straße nach Norden gab es vor einigen Jahrzehnten, mündeten aber nie in konkreten Planungen. Eine Verlängerung der Dresdener Straße Richtung Norden wäre aber bei heutigem Planungsstand nicht zielführend.
Neugebaute Hauptverkehrsstraßen durch Wohngebiete, sind weder zeitgemäß noch ist hier ein nachhaltiger Ansatz beigefügt, um Probleme, durch den Kfz-Verkehr verursacht, zu lösen. Hierzu zählen die Lärm- und Schadstoffbelastung, die Auswirkungen auf das Klima, die Flächenversiegelung und die Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer. Außerdem führt der Neubau einer Verbindungsstraße in der Regel nur zu einer kurzfristigen punktuellen Entlastung, da schnell zusätzlicher Verkehr angezogen wird. Eine neue Hauptverkehrsachse parallel zum Ring würde zu einem großflächigen und massiven Verkehrsanstieg in Mögeldorf und St. Jobst führen. Besonders betroffen wäre hier der Thumenberger Weg.

Trotz wachsender Bevölkerung und steigender Zahl von Ein- und Auspendlern in Nürnberg sind sowohl der Kfz-Verkehr, der täglich die Stadtgrenze überquert, als auch der Binnenverkehr seit Jahren stabil. Die Daten für den Kfz-Verkehr von 2018 lagen circa auf dem Niveau aus 2001. Die Bedeutung des Kfz-Verkehrs nimmt anteilig gegenüber dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem ÖPNV stetig ab. Die Stärkung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln sowie die Entlastung von Straßen hat oberste Priorität, auch im Sinne derjenigen, die dringend auf ein Kraftfahrzeug angewiesen sind, wie zum Beispiel Rettungsdienste.
Die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen und Lkw, wie auch Rettungsdiensten, Müllabfuhr etc. ist durch den Straßenquerschnitt der Dresdner Straße weiterhin gewährleistet.

Es wurde zu bedenken gegeben, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung des 4m breiten Gehweges, nicht angemessen bzw. attraktiv für den Radfahrverkehr sei.
Eine Verbreiterung der Freiraumverbindung mit sowohl Gehweg als auch abgetrennten Radweg darf gemäß STVO § 45 Abs. 1c eine Zone 30 nur angeordnet werden, wenn in diesem Abschnitt kein benutzungspflichtiger Radweg vorhanden ist. Deshalb ist die Anlage eines

benutzungspflichtigen getrennten Geh- und Radweges in der Dresdener Straße nicht möglich. Die Breite von 4 m vom Gehweg, der für den Radverkehr freigegeben ist, ist ausreichend, da davon ausgegangen werden kann, dass in einer Tempo 30 Zone ein Großteil der Radfahrenden die Fahrbahn nutzen wird.

Angeregt wurde die Tiefgarageneinfahrt unterhalb des Gehweges hindurchzuführen. Um die Tiefgarageneinfahrt unter dem Gehweg durchführen zu können, müsste der erforderliche Höhenversatz nur in der Breite des Grünstreifens überwunden werden. Dies ist technisch nicht realisierbar, da sich eine viel zu steile Rampenneigung ergeben würde.

Folgende geäußerte Einwände bezüglich der Herstellung von erkennbaren Anschlüssen des Weges an die Radstreifen auf beiden Seiten des Thumenberger Weges wurden in die Planung aufgenommen. Im Zulauf zur Kreuzung an der Ecke Oedenberger Straße wird der Radstreifen an der Westseite ab dem Ende der Zone 30 bis zur Lichtanlage erhalten bleiben. Dieser wird in der Planung geändert und als Bestand dargestellt werden. Der Radstreifen an der Ostseite vom Thumenberger Weg in die Dresdener Straße wird, wie im Plan bereits dargestellt, über die Kreuzung geführt und endet in der Dresdener Straße mit Beginn der Zone 30.

Es wurde außerdem angeregt den beschlossenen Radwegnetzplan aus 2007 der Stadt Nürnberg, der für die Kieslingstraße die Anlage von Radverkehrsanlagen vorsieht, umzusetzen. Für Radfahrer wird beidseitig ein Schutzstreifen in der Kieslingstraße vorgesehen. Dies ist im Plan auch dargestellt. Die Planung sieht vor, den Schutzstreifen vom Leipziger Platz bis zur Einmündung der Schafhofstraße anzulegen. Radfahrer können nach links in die Dresdener Straße abbiegen. Für Radfahrer aus der Kleingartenanlage wird der Asphaltstreifen nördlich der Fahrbahn, der aktuell besteht, auch zukünftig wieder angelegt.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren findet im beschleunigten Verfahren statt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie dienen diesem bestimmten Zweck und sind deshalb unter den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauBG durchgeführt werden. Laut § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfällt hierbei Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung.

Bedenken wurden gegenüber einer Verlagerung der Verkehrsströme durch die Umgestaltung der Dresdener Straße geäußert. Auswirkungen einer Unterbrechung des Dresdener Straße wurden vollumfänglich untersucht. Im Fall einer baulichen Unterbrechung würde es sowohl Verlagerungen des Kfz-Verkehrs in die angrenzenden Wohngebiete geben, als auch eine leichte Entlastung des Thumenberger Weges.
Der derzeitige Planungsstand mit einer Verengung in Kombination mit einer Tempo 30-Zone führt zu keiner nennenswerten Verkehrsverlagerung, da weiterhin alle Fahrbeziehungen möglich sind und keine Einbauten geplant sind, die zu einspurigen Abschnitten führen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich der Verkehr aus der Dresdener Straße, die schon heute mit ca. 4000 Kfz/24 h gering belastet ist, wegen der Umgestaltung in eine Tempo 30-Zone in die nordöstliche Oedenberger Straße verlagert. Durch die benachbarte Schule gilt bereits jetzt in der Dresdener Straße Tempo 30 im Zeitraum Montag – Freitag von 7.00 – 17.00 Uhr, in dem das stärkste Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist.

Bezüglich der geplanten Änderung des Generalverkehrsplan, die eine Verlegung der Hauptverkehrsstraße von der Dresdener Straße auf die nordöstliche Oedenberger Straße vorsieht ist festzuhalten, dass dies lediglich ein Rechtsakt ist und keine bauliche Veränderung zur Folge hat und somit in der Praxis sich nicht auf die Verkehrsteilung auswirkt. Sobald die Umgestaltung des Dresdener Straße baulich durchgeführt ist, gilt diese aus dem Hauptverkehrsnetz herabgestuft und die Oedenberger Straße im Gegenzug heraufgestuft.

Die Verkehrsprognosen wurden in der Schallschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräusche in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005 und TA Lärm berücksichtigt und im Rahmen der Untersuchung beachtet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung in Bezug auf den Aspekt Lufthygiene sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an den drei genannten innerstädtischen Verbindungsstraßen relevant. Die lufthygienische Situation im Bebauungsplangebiet ist dabei gegenwärtig wie folgt zu kennzeichnen: Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet wurden für das Bebauungsplangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt lagen. Der direkt an der Oedenberger Straße gelegene Rastermesspunkt C17 (nahe der Kreuzung Dresdener Straße) weist mit durchschnittlich 30 µg Stickstoffdioxid / m³ eine etwas höhere Belastungssituation mit verkehrsbürtigen Schadstoffen auf, liegt dabei aber deutlich unter dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV.
Aktuelle Immissionsmodellierungen für die Dresdener Straße weisen im unmittelbaren Straßenbereich NO^2-Jahres-Konzentrationen von ca. 27 bis 30 µg/m³ und damit die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV (von 40 µg/m³ NO^2/m³) aus. Auf der Oedenberger Straße wurden östlich des Kreuzungsbereichs mit der Dresdener Straße Jahreskonzentrationen von ca. 36 bis 38 µg/m³ NO^2 errechnet.
Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung im relevanten Umfeld ist nach gegenwärtiger Einschätzung auch im unmittelbaren Umfeld der das Plangebiet begrenzenden Straßen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.
Durch die mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets verbundene Nutzungsintensivierung im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch An- und Abfahrten von Anwohnern und Dritten zu erwarten, was absehbar zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Durch die neue Bebauung ist durch zusätzliche Gebäudeheizungen ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen zu rechnen.
Angesichts der vorherrschenden Grundbelastung mit Luftschadstoffen und der schon jetzt guten Anbindung an den ÖPNV ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität im Bereich des Bebauungsplangebiets zusammenfassend als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.
Überwachungs- oder Monitoring Maßnahmen werden in diesem Fall nicht für notwendig erachtet.

Einwände wurden gegenüber der Fuß- und Radwegeverbindung geäußert. Bemängelt wurde der 4m breite Geh- und Radweg, der Behinderung, Gefährdung oder gar Verletzung von Fußgängern mit sich ziehen kann, dass durch Beseitigung der beiden Radwege das Fortbewegungsmittel Rad weniger genutzt wird und die Freiraumverbindung aus dem Flächennutzungsplan nicht ausreichend ausgeführt wird.
Die Planung sieht vor, dass auch künftig beiderseits der Dresdener Straße Gehwege existieren. Auf der Ostseite ist dieser Weg in einer Breite von 4,0 m geplant. Der Weg soll als Gehweg (Z239) ausgeschildert werden und für den Radverkehr per Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer Frei“ freigegeben werden. Da die Dresdener Straße künftig Tempo 30-Zonenregelung einbezogen werden soll, ist die Anlage von einer eigenständigen Radverkehrsanlage gemäß den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen entbehrlich. Die Ausweisung benutzungspflichtiger Radverkehrsanlagen wäre gemäß Straßenverkehrsordnung § 45 sogar unzulässig. Die Voraussetzungen für eine übergeordnete Freiraumverbindung sind damit weiterhin gegeben. Die Führung des Fußgänger- und Radverkehrs wird im nördlichen Kreuzungsbereich mit der Anlage einer Mittelinsel in der Kieslingstraße verbessert.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der neu geplante Grünstreifen durch die kreuzende Tiefgaragenzufahrt und zu hohen Bepflanzungen ein Gefahrenrisiko darstellt.
Der Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn wird nur mit Bäumen und nicht mit Bodendeckern bepflanzt und Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Autofahrern, die in

die Tiefgarage einfahren oder ausfahren, nicht eingeschränkt sind. Sichtdreiecke müssen bei der Ausfahrt eingehalten werden und wurden bereits im Rahmen des Bauantrags geprüft und gefordert. Sowohl einfahrende als auch ausfahrende Autofahrer können in Höhe des 6 m breiten Grünstreifens stehen und ragen somit nicht in den Gehwegbereich ein. Autofahrer aus der Tiefgarage fahren abschnittsweise in die Dresdener Straße ein. Dabei achten Sie erst auf querende Fußgänger und bleiben dann neben dem Grünstreifen stehen, um den Verkehr in der Dresdener Straße zu berücksichtigen.

Bedenken wurden außerdem ob der neu geplante Nahversorger von der umliegenden Bevölkerung, auch von den vielen eingeschränkt mobilen Einwohnern, angenommen wird. Die Idee einen Nahversorger in einem Gebiet zu errichten, in dem derzeit fußläufig kein Nahversorger mit dieser Größe erreichbar ist, steigert die Qualität im Gebiet und dient der umliegenden Bestandsbebauung sowie der Neubebauung und wird als ausreichend erachtet.
Hierbei geht es darum, jeder Bevölkerungsgruppe zu gewährleisten, dass einen Nahversorger fußläufig erreichbar ist. Durch dieses Ziel ist jedem geholfen, der nicht ins Auto steigen will und kann. Dazu zählen zum Beispiel Senioren, Menschen mit Rollatoren oder eine Mutter mit Kind. Ein fußläufig erreichbarer Nahversorger soll auch der Zunahme des Kfz-Verkehrs im Gebiet entgegenwirken.

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

I.8.1. VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN

Die bauliche Dichte kommt dem hohen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nach. Im Bereich der Stadt Nürnberg stehen für die Deckung dieses Bedarfs nur begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Verfügung. Somit liegt ein Schwerpunkt des Bauvorhabens auf der Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück. Eine große Zahl an barrierefreien Wohnungen sowie der integrierte Verbrauchermarkt erhöhen zudem die Attraktivität des Standorts und verbessern dessen Infrastruktur. Gleichzeitig wird ein ausreichendes Maß an Grün- und Spielflächen auf dem Grundstück gewährleistet. Außerdem wird parallel zur Dresdener Straße ein 3 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzungen hergestellt, der eine übergeordnete Freiraumverbindung mit Gehweg, für Radfahrer freigegeben, ermöglicht.

Die Thematik der öffentlichen Grünfläche und des Defizits im Vergleich zum Baulandbeschluss wurde in der Begründung zum Planentwurf und der Entscheidungsvorlage zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. In Kenntnis der Sachlage wurde im Stadtplanungsausschuss entschieden, das Verfahren in der beteiligten Form fortzuführen

I.8.2. KINDERTAGESSTÄTTE

Die durch die Planung ausgelösten 22 Kita-Plätze sind im Planungsgebiet nicht realisierbar und werden durch Folgekosten abgelöst.

I.8.3. SENIORENGERECHTES BAUEN / PFLEGEEINRICHTUNGEN

Der Forderung nach dem Bau von Pflegeeinrichtungen kann nicht nachgekommen werden. Stattdessen kann der Mangel an seniorengerechten sowie barrierefreien Wohnungen verbessert werden. Zusätzlich werden zu den ohnehin barrierefreien 40 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau weitere 22 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau barrierefrei ausgeführt. Somit werden mehr Wohnungen als baurechtlich gefordert barrierefrei sowie seniorengerecht nutzbar sein. Zudem werden mehr barrierefreie Stellplätze als gefordert nachgewiesen, welche durch die zentrale Tiefgarage mit direktem Zugang von den Wohneinheiten einfach zu erreichen sind. Zugleich ist durch den direkt angeordneten Verbrauchermarkt sowie die barrierefreie Gestaltung der Freiflächen diese Wohnanlage für alle Generationen attraktiv.

I.8.4. GEWERBLICHE NUTZUNG

Trotz mehrfacher Versuche mögliche Gewerbebetriebe im Plangebiet als Nutzer zu werben, wurde kein Betrieb gefunden, für welchen dieser Standort attraktiv war. Zudem wurden bestehende Unternehmen in der Umgebung in den Prozess eingebunden, um potenziellen Flächennachfragen zu begegnen, haben diese Möglichkeit jedoch nicht wahrgenommen. Zur Einhaltung der im Mischgebiet erforderlichen Nutzungsmischung wird u.a. ein Einzelhandelsbetrieb als integrierter Nahversorger eingeplant. So kann die Nahversorgung des Gebiets und der näheren Umgebung gewährleistet und dem Wunsch der Bevölkerung nachgekommen werden. Eine Auswirkungsanalyse befürwortet diesen Standort und erachtet einen Nahversorger in der festgesetzten Größenordnung als verträglich.

I.9. KOSTEN

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. In diesem erklärt sich der Investor bereit die anfallenden Kosten zu übernehmen.
Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor.

Nürnberg, den 12.06.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/095/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 60 "Östlich der Sigmundstraße"
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße
Erlass der Satzung

Anlagen:
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Für das fast vollständig versiegelte Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 3720 und 3642 mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 beziehungsweise 1968. Die Bebauungspläne setzen dort als Art der Nutzung Gewerbe- und Industriegebiete fest. Ziel der Bebauungspläne war es, das Gelände mit gewerblichen und industriellen Anlagen zu bebauen. Dieses Ziel wurde größtenteils erreicht.

In bestimmten Teilen des Plangebiets haben sich jedoch in der Vergangenheit großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Auch in der Zukunft werden Bauanträge für weiteren Einzelhandel in dem Gebiet erwartet. Eine Ablehnung dieser Anträge ist auf Grundlage der Bebauungspläne und der BauNVO von 1962 oder 1968 nicht ohne weiteres möglich. Mit Abschluss des Satzungsverfahrens soll ein Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet werden. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

Ebenso ist der Erlass der Satzung notwendig, um die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen.

Der Erlass der Satzung soll beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt tritt die Satzung in Kraft.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Durch die Aufhebungssatzung ist keine Diversity-Relevanz gegeben.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Erlass der Satzung Nr. 60 "Östlich der Sigmundstraße" vom 02.10.2018 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für ein Gebiet östlich der Sigmundstraße unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 11.06.2019 mit Umweltbericht vom 06.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

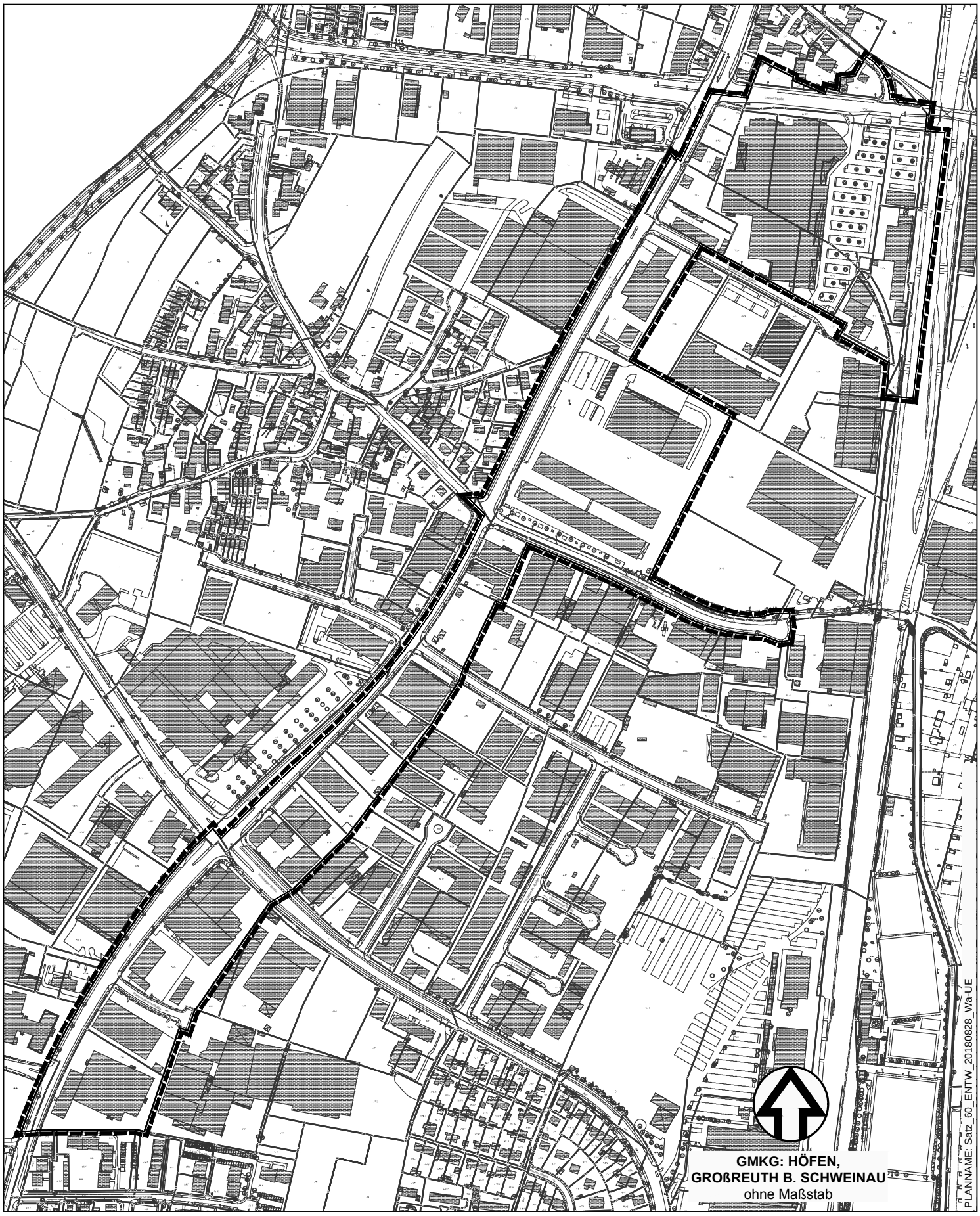
2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt ferner, dass der Ausbau der im Bereich der Satzung gelegenen Verkehrsflächen den Anforderungen des § 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-7 BauGB entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 60 "ÖSTLICH DER SIGMUNDSTRASSE"

Zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Dastellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Satzung Nr. 60

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

folgende

Satzung Nr. 60 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet werden die folgenden Bebauungspläne sowie folgender Baulinienplan aufgehoben:

- Der Bebauungsplan Nr. 3720 „für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße“ vom 05.01.1967 (Amtsblatt Seite 42),

- der Bebauungsplan Nr. 3642 „für das Gebiet zwischen Virnsberger Straße, den östlichen Grenzen der Fl. Nr. 395 und 374 Gemarkung Großreuth bei Schweinau, alter und neuer Rothenburger Straße, Stadtautobahn 4 (Südwesttangente), den südlichen Grenzen der Fl. Nr. 415, 414/2, 414/3, 397, 412/2, 411 und 402 und der östlichen Grenze der Fl. Nr. 402 Gem. Höfen einschließlich eines Teilbereiches nördlich der Virnsberger Straße“ vom 02.07.1971 (Amtsblatt Seite 557) sowie

- der Baulinienplan Nr. 3368 „zur Aufhebung von Baulinien sowie Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie und der Höhenlage für die neue Verbindungsstrasse zwischen der Rothenburger- und Sigmundstrasse“ vom 15.04.1953 festgesetzt durch Entschließung der Regierung vom 10.11.1954 (Nr. IV/3-2610e257).

Der Planteil „Aufzuhebende Festsetzung“ 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 zur
SATZUNG NR. 60 „Östlich der Sigmundstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

Stand: Juni 19



Quelle: Hajo Dietz – Luftbild Nürnberg

BEGRÜNDUNG zur
Satzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum **1**

I. PLANBERICHT **3**

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) **3**

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE **3**

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION **5**

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Raumordnung (LEP - Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg) 6
I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 7
I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 7
I.3.2.4. Bestandsaufnahme 10

I.4. Zusammenfassung Umweltbericht **11**

I.5. BETEILIGUNGEN **11**

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: **12**

I.7. KOSTEN **14**

II. Umweltbericht als gesonderter Textteil (Stand 06.11.2018)

III. QUELLENANGABEN

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 vom Februar 2015 – Georg Consulting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg vom 24.06.2013 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

BEGRÜNDUNG

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen - von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 - für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets in den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 3720 und Nr. 3642 (Teilbereiche) sowie der Baulinienplan Nr. 3368 liegt östlich der Sigmundstraße und erstreckt sich von der Leyher Straße im Norden bis über die Virnsberger Straße im Süden. Er liegt in direkter Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Circa 400 m südlich des Geltungsbereichs wird derzeit die Bebauung im Tiefen Feld geplant. Dort entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Freiflächen.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3720 (rechtsverbindlich am 18.01.1967) für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Zudem liegt der Bebauungsplan Nr. 3642 (rechtsverbindlich am 21.07.1971) mit der BauNVO aus dem Jahr 1968 teilweise im Plangebiet. Ebenso liegt der durch die eigentlich neueren Bebauungspläne bislang verdrängte Baulinienplan Nr. 3368 im Geltungsbereich, der ebenso aufgehoben werden soll.

Die restlichen Flächen östlich der Sigmundstraße wurden nach den frühzeitigen Beteiligungen aus dem Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 genommen. Zum einen wird für einen Teil des Gebiets der Bebauungsplan Nr. 4544 aufgestellt, zum anderen befindet sich in dem anderen Bereich bislang kein großflächiger Einzelhandel und da auch die Lage in zweiter Reihe für Einzelhandelsbetriebe keinen großen Stellenwert hat, wird hier auf die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 verzichtet. Da der Bebauungsplan Nr. 3720 für große Teile östlich der Sigmundstraße ein Industriegebiet festsetzt, besteht mit Aufhebung der Festsetzung zudem die Gefahr, dass sich das Industriegebiet langfristig zum Gewerbegebiet ändern kann. An dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht - das Industriegebiet wird im Norden, Süden und Westen von einem Gewerbegebiet und im Osten von der Bahnstrecke begrenzt - weiterhin ein Industriegebiet gewünscht. Es gibt im Nürnberger Stadtgebiet nicht viele mögliche Standorte für Industriebetriebe. Diese Lage ist aber gut für ein Industriegebiet geeignet.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

Rechtsgrundlage für die Aufhebung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufhebung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen ist analog zum Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Es ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befindet sich entlang der Sigmundstraße. Die Lage in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße ist lukrativ für Betriebe des Einzelhandels. Einzelhandel entlang der Straße widerspricht aber den städtischen Zielen. Der Geltungsbereich wurde zudem gegenüber der Einleitung und den frühzeitigen Beteiligungen um einen kleinen Bereich südlich der Virnsberger Straße - ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3642 - ergänzt. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um das festgesetzte Gewerbegebiet in erster Reihe zur Sigmundstraße, das für den Einzelhandel, im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3642, interessant ist.

Um die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen, befindet sich auch diese im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, da der aktuelle und künftige Ausbau dem Bebauungsplan Nr. 3720 und dem Baulinienplan Nr. 3368 widerspricht.

Im Plangebiet sind derzeit die Bebauungspläne Nr. 3720 mit der BauNVO von 1962 sowie der Bebauungsplan Nr. 3642 mit der BauNVO von 1968 rechtsverbindlich. Mit Hilfe der Bebauungspläne sollte das Gebiet mit gewerblichen und industriellen Anlagen bebaut werden. Dies wurde in großen Teilen des Plangebiets erreicht, an einigen Stellen haben sich aber auch Einzelhandelbetriebe angesiedelt. Die BauNVO von 1962 regelte großflächigen Einzelhandel noch nicht explizit, da Einkaufszentren und Verbrauchermärkte weitgehend unbekannt waren. In der BauNVO von 1968 wird in den Industrie- und Gewerbegebieten auf den § 11 BauNVO - Sondergebiete - verwiesen. Dort wird vorgeschrieben, dass für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte außerhalb von Kerngebieten Sondergebiete auszuweisen sind. Allerdings mit der Einschränkung, dass die entsprechenden Zentren nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Für eine gemeindliche Versorgung bei über 500.000 Einwohnern, wie sie Nürnberg hat, ist somit eine Begrenzung der Verkaufsfläche im Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben. Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit sowohl nach der BauNVO 62, als auch 68, hat sich in dem Gebiet Einzelhandel - auch großflächig - entwickelt. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Nach dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 liegen im Planbereich die Sonderstandorte Kleinreuth 2 (teilweise) und Kleinreuth 3. Der Sonderstandort Kleinreuth 1 grenzt zudem direkt an den Geltungsbereich.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten beim Umgang mit von Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten. Zum einen gibt es die Möglichkeit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Diese Form des Einzelhandels ist an nicht integrierten Standorten möglich, schädigt keine Zentren und stellt keinen Nachteil für die Nahversorgung dar. Es werden aber wertvolle Flächen für die Gewerbeentwicklung entzogen. Zum anderen gibt es die Möglichkeit grundsätzlich keine Form des Einzelhandels in Gewerbegebieten zuzulassen. Der Vorteil hier ist, dass diese Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Satzung Nr. 60 und im weiteren Umgang mit dem Gebiet östlich der Sigmundstraße soll letztere Option weiter verfolgt werden.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt unter anderem zu Problemen bei der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollen. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Gewerbebetriebe können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des großflächigen Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Mit der Rückführung auf § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. der aktuellen BauNVO bzw. abschließend die Sicherung über einen Einzelhandelbebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB oder einen Bebauungsplan im Normalverfahren - der mit Satzungserlass eingeleitet werden soll - kann die Beschränkung des Einzelhandels erreicht werden. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werde, dass nur bestimmte Arten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach dem Gutachten zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg ist es notwendig, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Dies ist für den Geltungsbereich im anschließenden Bebauungsplan hinreichend zu konkretisieren.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurden die Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 3589 und 3720 mit dem Ziel Umstellung auf BauNVO 1990 eingeleitet, bislang aber nicht weitergeführt. Mit dem Satzungserlass der Aufhebungssatzung Nr. 60 soll gleichzeitig ein Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst werden, um das städtebauliche Entwicklungskonzept (Einzelhandelsgutachten) bestmöglich umzusetzen. Die eingeleiteten Änderungsverfahren können für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 60 mit dem Satzungserlass eingestellt werden. Für die Flächen außerhalb der Aufhebungssatzung soll der Einleitungsbeschluss durch einen Beschluss mit dem Ziel Umstellung auf die neue BauNVO 2017 erneuert werden.

Neben dem Ziel Steuerung des Einzelhandels ist ein weiteres Ziel, die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen. Diese wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 ausgebaut.

Das Satzungsverfahren Nr. 60 wird auch durchgeführt, um den Widerspruch zwischen Planungsrecht und dem tatsächlichen Straßenausbau im Bereich der Lenkersheimer Straße aufzulösen und die Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für diesen Teilbereich zu schaffen. 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.

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720. Die Erschließung wurde im Bereich der Lenkersheimer Straße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 ausgebaut. Da der endgültige Ausbau der Verkehrserschließung den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich. Der jetzige und künftige Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 des BauGB. Die Lenkersheimer Straße entspricht einer typischen Erschließungsstraße in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Neben dem ausreichenden Querschnitt der Straße und einem ausreichend dimensionierten Wendehammer werden öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird der bislang verdrängte Baulinienplan Nr. 3368 wieder rechtsverbindlich. Da auch dieser Baulinienplan dem Ausbau der Lenkersheimer Straße widerspricht, wird auch dieser Baulinienplan aufgehoben.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Es befindet sich in der westlichen Außenstadt und ist circa 21 Hektar groß. Derzeit liegt Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3720 und 3642 vor. Diese setzen Gewerbe- und Industriegebiete, die Erschließungsflächen, Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung fest. Bis auf wenige Teilbereiche ist das Plangebiet komplett versiegelt und bebaut.

Im Plangebiet befinden sich zudem - nach dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Nürnberg - die Sonderstandorte Kleinreuth 2 und Kleinreuth 3.

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR

Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB bzw. im nächsten Verfahrensschritt die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit die Rückbesinnung zu einem attraktiven Gewerbestandort in gut erschlossener Lage. Über die Nähe zur Südwesttangente ist der Planbereich sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren eignen sich Teile des Plangebiets für lärmintensive Nutzung. In Nürnberg besteht grundsätzlicher Bedarf nach Flächen für „klassisches“ Gewerbe. Dieser Bedarf kann durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans besser gedeckt werden, als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit gültiger BauNVO 1962 bzw. 1968. Insgesamt wird die Wirtschaftsstruktur im nahen Umkreis des Geltungsbereichs durch die Reaktivierung des Gewerbestandorts ergänzt und gestärkt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Das LEP Bayern legt als Ziel fest, dass eine verbrauchernahe Versorgung mit Angeboten zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden soll. Dadurch soll das Verkehrsaufkommen begrenzt und eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen eine entsprechende Versorgung ermöglicht werden. Zudem ist auf eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten. Darüber hinaus soll die Errichtung oder Erweiterung von Betrieben die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren nicht beeinträchtigen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in den zentralen Orten nicht zu gefährden. Auf Grund dessen sollen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage mit Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden. Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden. Über nicht großflächige Einzelhandelsprojekt, trifft das LEP keine Aussage.

Laut dem Regionalplan (Planungsverband Region Nürnberg) sind die Erhaltung und der Ausbau aller mittelständischen Betriebe ein wichtiges Ziel der Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die Kommunen können durch die Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung für Ansiedlung und Erweiterung mittelständischer Betriebe zu einer positiven Entwicklung des Mittelstands beitragen. Es gilt, die Konkurrenzfähigkeit des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Vergleich zu den übrigen Verdichtungsräumen in Bayern und darüber hinaus in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Praxis zeigt, dass die Ausweisung und bauleitplanerische Absicherung von GI- und GE-Gebieten nach BauNVO für die gewerbliche Wirtschaft eine außerordentliche Bedeutung hat. Vor allem da dem Immissionsschutz ein immer höherer Stellenwert eingeräumt wird, kommt der Ausweisung und - gegenüber anderen Bebauungsabsichten und Nutzungen - bauleitplanerischen Absicherung geeigneter Flächen immer größere Bedeutung zu. Neben dem Gesichtspunkt der flächenmäßigen Absicherung erscheint auch eine aktive Grundstückspolitik der Kommunen im Interesse eines für die Wirtschaft akzeptablen Grundstückspreises von enormer Wichtigkeit (RP 7).

Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, also auch den Zielen des Regionalplans Region Nürnberg.

I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006, ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht die Planung zum größten Teil dem FNP. Abweichend sind lediglich die einzelnen Teilflächen, in denen sich bereits 2006 Einzelhandel etabliert hatte. Diese sind als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Bereich der Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße ist im FNP eine zusätzliche Fläche als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Dieser Bereich war zur Zeit der Aufstellung stark durch Einzelhandelsnutzung geprägt. Damals ging man davon aus, dass die schwierige verkehrliche Situation in der Sigmundstraße sich durch den Bau der Höfener Straße zwischen Leyher Straße und Südwesttangente entspannen kann. Eine weitere maßvolle Entwicklung der Einzelhandelsnutzung wäre somit denkbar. Die im FNP dargestellten Flächen entsprachen zur damaligen Zeit auch einem Gutachten der GfK zur Einzelhandelssituation in Nürnberg.

Die Ziele im Westen der Stadt und der Umgang mit dem Thema Einzelhandel haben sich seitdem geändert. Es liegt mittlerweile ein neueres Einzelhandelsgutachten für die gesamte Stadt vor. Darüber hinaus befindet sich an der Stelle Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße der damals ansässige Einzelhandel nicht mehr.

Auf Grund dessen wurde bereits 2010 die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich eingeleitet (Stadtrat am 03.02.2010).

Es ist das FNP Änderungsverfahren fortzuführen und mit einer weitergehenden planungsrechtlichen Steuerung wird auch der Flächennutzungsplan angepasst.

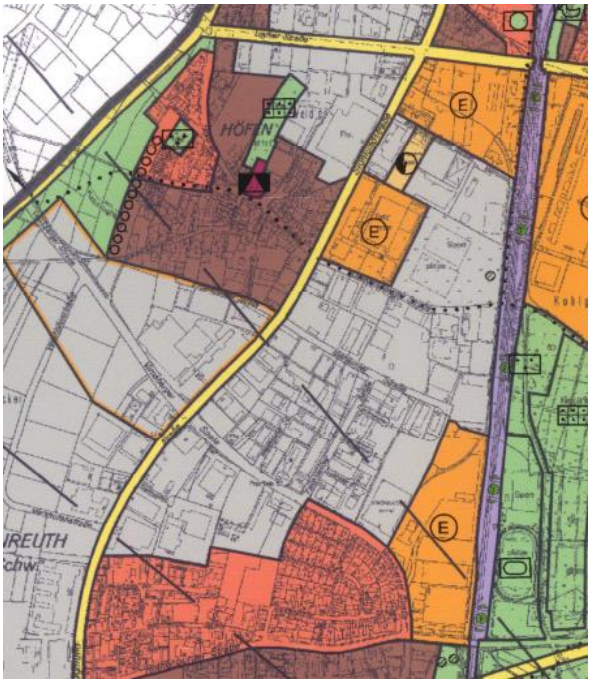


Abbildung 1: **Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**
Quelle: **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg**

I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Am 23.10.2013 beschloss der Stadtrat das **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**.

Mit dem Gutachten besitzt die Stadt Nürnberg eine Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Wirtschaftspolitik im Bereich Einzelhandel. Der Einzelhandel wird in dem Gutachten für das gesamte Stadtgebiet betrachtet, so dass großräumige, zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung zur Geltung kommen. Das Gutachten untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen. Es bestehen sowohl für die Sortimente des

Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten im gesamten Stadtgebiet. Nicht integrierte Standorte stehen in keinem direkten Zusammenhang zu einer Wohnbebauung und widersprechen dem Ziel der nachhaltigen Standentwicklung. Sie sind fußläufig nur schwer zu erreichen, verursachen in der Regel zusätzlichen motorisierten Individualverkehr und grenzen somit den steigenden Bevölkerungsteil, der eine eingeschränkte Mobilität besitzt aus.

Die Kartierung des Einzelhandelsgutachten ist mittlerweile circa 5 Jahre alt. Die Ziele der Stadt Nürnberg östlich der Sigmundstraße ändern sich durch mögliche Änderungen seit der Bestandsaufnahme nicht.

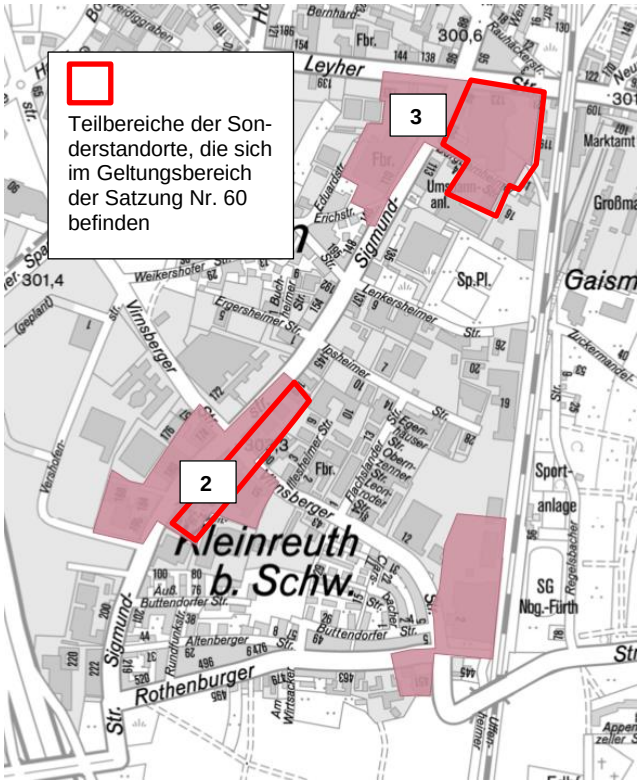


Abbildung 2: **Lage der Sonderstandorte Kleinreuth 2 und 3**
Quelle: **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**

Der Sonderstandort Kleinreuth 2 erstreckt sich entlang der Sigmundstraße zwischen der Vershofener Straße im Süden und der Ipsheimer Straße im Norden. Er befindet sich teilweise im Plangebiet. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort, der aus 15 Einzelhandelsbetrieben besteht u.a. einem Schuh- und einem Outdoorfachmarkt. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente beträgt nur 40 %. Der Sonderstandort Kleinreuth 2 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angebot. Das bereits umfangreiche zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 1: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 2

Sonderstandort Kleinreuth 2		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	15	Nahversorgungsrelevant	650
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	4 600
Gesamtverkaufsfläche m²	8 425	Nicht zentrenrelevant	3 175

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Der Sonderstandort Kleinreuth 3 befindet sich südlich des Kreuzungsbereichs Sigmundstraße/Leyher Straße beidseitig der Sigmundstraße. Der Bereich des Sonderstandorts östlich der Sigmundstraße liegt im Plangebiet. Auf Grund der gewerblichen Prägung des Standorts selbst sowie der überwiegend gewerblichen Nutzungen benachbarter Bereiche handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Insgesamt existieren im Sonderstandort Kleinreuth 3 zwölf Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Küchen- und Möbelmarkt (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 60). Auch der Sonderstandort Kleinreuth 3 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das relativ große zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 2: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 3

Sonderstandort Kleinreuth 3		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	12	Nahversorgungsrelevant	1 675
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	3 200
Gesamtverkaufsfläche m²	28 850	Nicht zentrenrelevant	24 000

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Nicht integrierte Sonderstandorte eignen sich teilweise zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Laut dem Gutachten sind aber auch die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten ist auszuschließen und sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten handelt, auf wenige bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Mit dieser Maßnahme können mittel- und langfristig Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Auf welche etablierten Standorte sich der nicht zentrenrelevante Einzelhandel konzentrieren soll, darüber trifft das Gutachten keine Aussage. Der Bereich östlich der Sigmundstraße soll künftig verstärkt der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Am 12.03.2015 wurde das **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025** dem Stadtrat vorgestellt.

Im Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung ist das Gebiet als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf dargestellt. Grundsätzlich wird in Nürnberg bis 2025 die Nachfrage nach attraktiven Gewerbestandorten unverändert hoch bleiben, so dass auch der hohe Handlungsbedarf eine Rückbesinnung auf Gewerbe rechtfertigt. Das momentan laut Gutachten geringe Flächenpotential kann durch die Aufhebungssatzung vorrangig für Gewerbebetriebe genutzt werden.

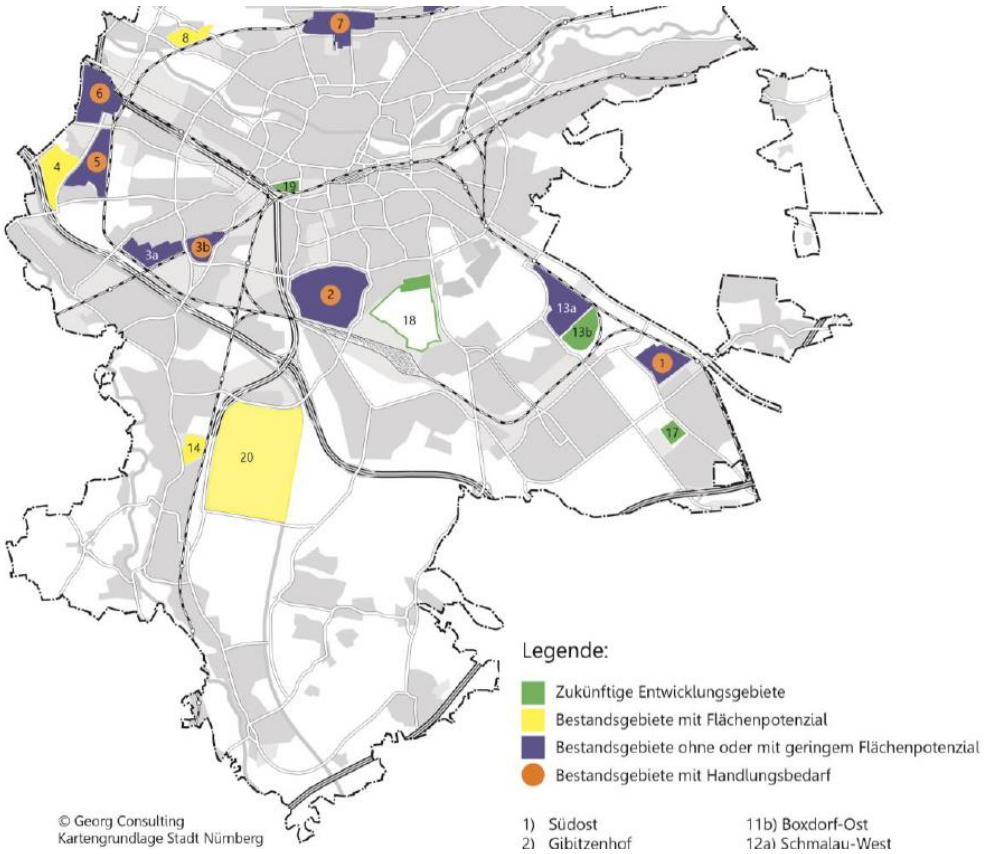


Abbildung 3: **Flächenpotential zukünftiger und bestehender Gewerbegebiete**
Quelle: **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025**

I.3.2.4. Bestandsaufnahme

Da die Bestandsaufnahme aus dem Einzelhandelskonzept bereits einige Jahre zurückliegt und um die Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die bestehenden Betriebe zu ermitteln, wurde eine Bestandsaufnahme (28.05.2018) vor Ort durchgeführt.

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass sich der großflächige Einzelhandel auf die erste Flurstücksreihe entlang der Sigmundstraße konzentriert. Der größte Einzelhändler im Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 befindet sich im Norden an der Ecke Leyher Straße / Sigmundstraße. Hier hat sich ein Baufachmarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt.

Zwischen der Burgbernheimer Straße und der Lenkersheimer Straße befinden sich ein Reifenhändler mit Autowerkstatt, ein Gewerbebetrieb und ein Rechenzentrum.

Zwischen Lenkersheimer und Ipsheimer Straße haben sich ein Händler für Motorrad-Bekleidung, Zubehör und Werkzeuge sowie ein Anbieter für Großküchensysteme angesiedelt.

Zwischen der Virnsberger und der Ipsheimer Straße befindet sich zum einen Leerstand, eine Firma für Zinkdruckguss-Modelle, Einzelhandel für Fitness sowie Outdoor Bekleidung und Trachten, ein Küchenkompetenzzentrum und ein Restaurant.

Südlich der Virnsberger Straße entlang der Sigmundstraße befinden sich ein Einzelhändler für Öfen und Kamine, ein Logistiker, ein Autovermieter, eine Niederlassung eines Schrauben- und Werkzeugherstellers, ein Händler der Kfz-Branche und die Niederlassung eines Gesundheitsversorgers.

I.4. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 (mit Geltung der BauNVO von 1962 bzw. 1968) und des Baulinienplans Nr. 3368 sind grundsätzlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind somit keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. Künftige Vorhaben sind auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln, wobei auch der Baumbestand im Hinblick auf die Baumschutzverordnung zu bewerten und der gesetzliche Artenschutz zu beachten ist.

Generell sollten dennoch im Rahmen der weiteren Entwicklung innerhalb des Satzungsgebiets mögliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die positiven Einfluss auf die Umweltbelange (z.B. Pflanzen, Landschaft/Ortsbild, Klima, Luft, aber auch menschliche Gesundheit) haben können. Dies umfasst insb. eine verstärkte Durchgrünung (Bäume, Dach-/ Fassadenbegrünung) sowie die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Energiebedarfs für Gebäude. Zudem sollte sich die planungsrechtliche Beurteilung bei künftigen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Emissionen aus Gewerbelärm an den bisherigen Gebietseinstufungen (überwiegend Industriegebiet) orientieren.

Grundsätzlich ist für die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen im Rahmen von Umnutzungen/Nutzungsänderungen und/oder Neubebauungen mit bodenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen (z.B. Überwachung von Entsiegelungs- und Erdarbeiten durch Altlastensachverständigen, Grundwasseruntersuchungen bei Bauwasserhaltungen, etc.). Weiterhin ist generell zu prüfen, ob und inwieweit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zur ortsnahen Versickerung (§ 55 Abs. 2 WHG) Rechnung getragen werden kann.

I.5. BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07. bis 08.08.2016 statt. In dieser Zeit ging keine relevante Stellungnahme ein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 01.08. bis 09.09.2016 statt. In dieser Zeit ging eine relevante Stellungnahme einer Firma im Stadtplanungsamt ein. Die Firma betreibt im Geltungsbereich der Satzung eine Asphaltmischanlage und hat den Standort sukzessive weiterentwickelt. Der Betrieb unterliegt dem Bundesimmissionschutzgesetz und verursacht Lärm. Der Betrieb befindet sich im Industriegebiet (GI) des Bebauungsplans Nr. 3720. Bei einer Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3720 bestünde die Möglichkeit, dass sich der Gebietscharakter zu einem Gewerbegebiet (GE) - und damit weg vom Industriegebiet (GI) - verändert. Dies hätte unter anderem für den Betrieb der Asphaltmischanlage negative Folgen.

Auf Grund der Lage des Industriegebiets und dem geringen Einzelhandel in zweiter Reihe der Sigmundstraße wurde der Geltungsbereich der Satzung angepasst.

Ein Industriegebiet, das im Westen, Norden und Süden von einem Gewerbegebiet und im Osten von der Güterzugstrecke begrenzt wird, soll weiterhin planungsrechtlich erhalten bleiben. Auf Grund dessen wurde der Umgriff der Satzung Nr. 60 angepasst. Um dieses Ziel zu verdeutlichen wird für das Gebiet zwischen der Satzung Nr. 60 und der Bahnlinie parallel zum Satzungserlass der Satzung Nr. 60 ein erneuter Einleitungsbeschluss, mit dem Ziel Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung 2017 angestrebt.

Da sich auch der Einzelhandel überwiegend in erster Reihe an der Sigmundstraße befindet und eine vermehrte Ansiedlung in zweiter Reihe nicht zu erwarten ist, kann der Umgriff der Satzung Nr. 60 verringert werden.

Die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung fanden parallel vom 04.02. bis 08.03.2018 statt. In dieser Zeit ging keine relevante Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

I.6.1. Private Eigentümerbelange – Öffentliche Belange

Neben den öffentlichen Belangen - Rückbesinnung zum Gewerbegebiet - sind auch die privaten Interessen der vorhandenen Betriebe und Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Die genehmigten Betriebe genießen Bestandsschutz. Die Existenz in ihrer derzeitigen Größe und Form ist somit weiterhin gesichert. Es wird eine Sicherheit geschaffen, die auch die Arbeitsplätze im Geltungsbereich nicht gefährdet.

Auswirkungen durch die Aufhebungssatzung sind vor allem auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Bei diesen greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² in der Regel anzunehmen ist, dass sie wegen ihrer Auswirkungen, unter anderem auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Allerdings kann nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO diese Vermutungsregel auch widerlegt werden. Diese Vermutungsregel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Widerspricht ein Bauantrag den städtischen Zielen ist nach § 15 BauGB - wie bereits jetzt - eine Zurückstellung von Baugesuchen von bis zu 12 Monate möglich. Ebenso kann nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen werden. Die Voraussetzung, ein eingeleiteter Bebauungsplan mit dem Ziel Umstellung auf die neue BauNVO, liegt vor.

Im Rahmen des späteren Verfahrens eines Bebauungsplans, nach § 9 Abs. 2a BauGB oder im Normalverfahren, ist über den Bestandsschutz der Betriebe zu entscheiden. Je nachdem welche Festsetzungen getroffen werden, ist nach In Kraft treten des Bebauungsplans ggf. mit Einschränkungen für die ansässigen Betriebe und Eigentümer zu rechnen. Betriebe müssen sich bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen an das künftige Planungsrecht halten. Ggf. sind bestimmte Änderungen nicht mehr genehmigungsfähig. Dies hat direkte Folgen für die Eigentümer, da hohe Mieteinnahmen durch der Nutzung Einzelhandel künftig ggf. wegfallen. In ihrer bisherigen Form können die Betriebe aber fortgeführt werden.

Die öffentlichen Belange stützen sich unter anderem auf das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg sowie auf das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung. Im Hinblick auf die Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts ist nicht danach zu fragen, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst ist die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu stellen. Städtebaulich war an dieser Stelle schon immer die Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben gewünscht. Sowohl in den Bebauungsplänen Nr. 3720 und 3642, als auch in den eingeleiteten Änderungsverfahren war dieses Ziel in der Begründung und den Ausschussvorlagen ablesbar. Durch die Schwächen der alten Baunutzungsverordnung konnten sich jedoch gegen dieses Ziel Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Das Gebiet östlich der Sigmundstraße soll künftig wieder der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen bereit stellen zu können, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potentiellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Deswegen ist mit der Flächenbereitstellung für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten sparsam umzugehen, da sonst die

Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt. Die Stadt Nürnberg will und kann es sich auch nicht mehr leisten diese hervorragenden Gewerbeflächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Für die wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs ist die Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen von hoher Bedeutung. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden. Auf Grund dessen ist in diesen Gebieten der Einzelhandel planungsrechtlich auszuschließen.

Des Weiteren ist der quantitative Entwicklungsspielraum nicht zentrenrelevanter Sortimente begrenzt, so dass die Flächenbereitstellung eher zurückhaltend zu erfolgen hat. Städtebaulich ist es sinnvoll, Baurecht für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an bestimmten Stellen im Stadtgebiet zurückzunehmen. Auf Grund der hervorragenden Eignung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist das Gebiet östlich der Sigmundstraße hierfür geeignet.

Neben den bereits bestehenden Betrieben, geht es vor allem darum, dass sich keine neuen Einzelhandelsbetriebe - nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant – ansiedeln. Vor allem bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr des „Leerstanddominos“. Durch Verdrängung kommt es hier zu Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort lässt sich nur langwierig zu einem Gewerbestandort im eigentlichen Sinn umformen, da der Preis für Grund und Boden für Einzelhandel und Gewerbe i.d.R. deutlich differiert – Einzelhandelsflächen werden gegenüber den Flächen für Gewerbetriebe mit einem 1,8 höheren Faktor in der Bodenrichtwertkarte angegeben. Stattdessen entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Dieses „Leerstanddomino“ wird durch den online Handel und der Änderung des Einkaufsverhaltens noch verstärkt. Viele Branchen, auch im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, unterliegen derzeit einem großen Wandel. Die Kunden kaufen vermehrt übers Internet und lassen sich die Waren bequem nach Hause schicken. Dadurch werden statt den üblichen Ausstellungsräumen künftig vermehrt Lagerräume und Logistiker nachgefragt, die die hohen Mieten in ehemaligen Sondergebietsstandorten nicht aufbringen können und das Leerstanddomino verstärken.

Auch werden immer mehr Leerstände bei Handelsimmobilien in sogenannten „1b“ Lagen festgestellt, die bei den Standortqualitäten vor allem bezüglich Lage und Kundenfrequenz mit den „1a“ Lagen nicht mithalten können.

Das Vorgeben klarer städtebaulicher Zielsetzungen mit Hilfe des Planungsrechts dient auch dazu, im Bodenmarkt bzw. auf Vermieter- und Verkäuferseite planbare Voraussetzungen zu schaffen. Mit dem künftigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird dieses Ziel gefestigt.

I.6.2. Art der Nutzung

Um das Industriegebiet östlich der Sigmundstraße erhalten zu können, wurde der Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 reduziert. Im reduzierten Geltungsbereich befinden sich keinerlei Industriebetriebe. Mit Abschluss des Satzungsverfahrens sind künftige Vorhaben nach § 34 BauGB - Gewerbegebiet - zu beurteilen. Städtebaulich ist ein Gewerbegebiet entlang der Sigmundstraße als Puffer zum Industriegebiet - vor allem im Bereich der Wohnbebauung westlich der Sigmundstraße - gewünscht.

I.6.3. Maß der Nutzung

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne, ist das künftige Maß der Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorhandene dichte Bebauung entlang der Sigmundstraße ist keine Verringerung bzw. Veränderung der Dichte gegenüber der in den Bebauungsplan festgesetzten Geschoss-, Grund- und Baumassenzahl zu erwarten.

I.6.4. Änderung des Geltungsbereichs

Auf Grund einer Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe I.5.) Beteiligungen wurde der Geltungsbereich der Satzung verringert. Mit dieser Änderung des Geltungsbereichs wurde dem Einwand aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen. Die Entnahme dieser Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Satzung hat keinen Einfluss auf die Planungsziele, da auf den Grundstücken weder Einzelhandel angesiedelt ist, noch diese Grundstücke für die Abrechnung oder den Ausbau der Lenkersheimer Straße benötigt werden. An dieser Stelle - abgeschirmt von weiteren Gewerbeeinrichtungen und der Bahnstrecke im Osten - soll planungsrechtlich das Industriegebiet gesichert werden. Ebenso wurde die Satzung um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ reduziert. Dieser Teilbereich ist auf Grund der aktuellen Eigentümerentwicklung und den großen Verkaufsflächen an zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gesondert zu betrachten. Auf Grund dessen wird hierfür ein eigenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

I.7. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 60 fallen vermutlich keine Kosten für die Stadt Nürnberg an.

Nürnberg, den 11.06.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

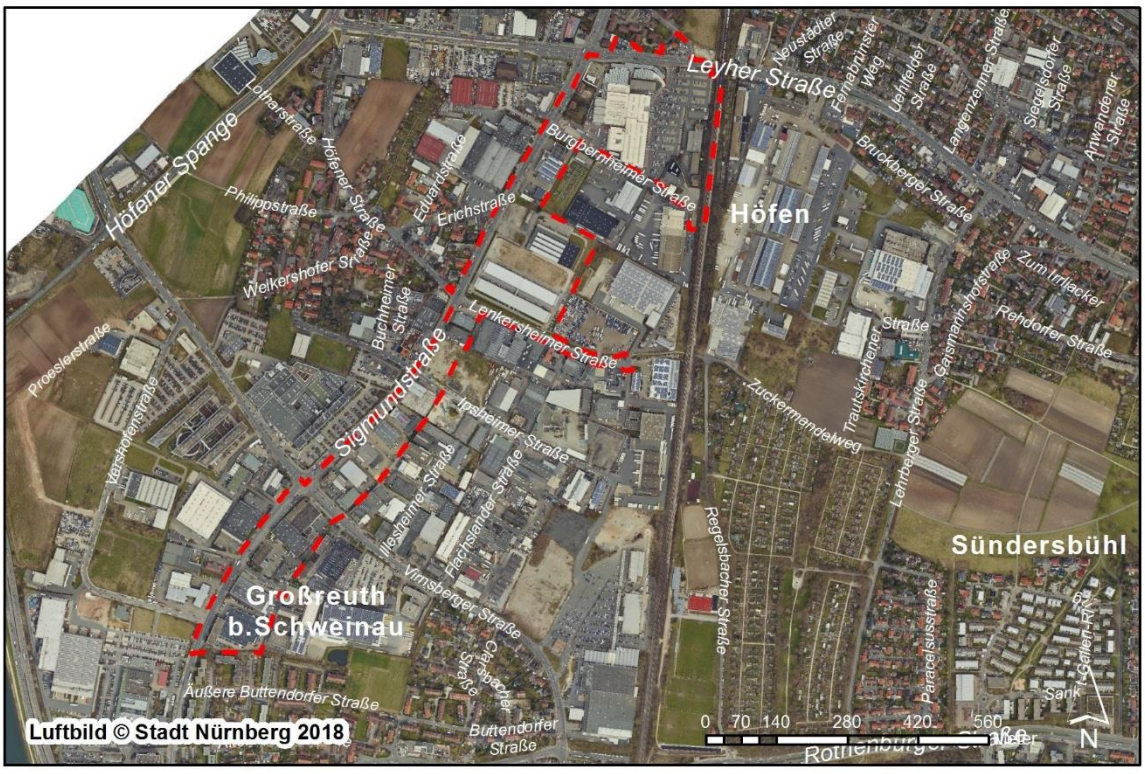
in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 60 Östlich der Sigmundstraße

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 und Teilen des Baulinienplans Nr. 3368 für das Gebiet östlich der Sigmundstraße

Umweltbericht
Stand: 06.11.2018

Geltungsbereich Satzung Nr. 60 – Luftbildausschnitt



1. Einleitung / Ziele der Satzung / Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 60 ist eingeleitet worden, um Teile der derzeit im Plangebiet rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 3642 und Nr. 3720 sowie den Baulinienplan Nr. 3368 aufzuheben. Anlass des Verfahrens ist die geplante Steuerung des derzeit grundsätzlich zulässigen (großflächigen) Einzelhandels im Planungsgebiet, sowohl nach der BauNVO 1962 (B-Plan Nr. 3720), als auch nach BauNVO 1968 (B-Plan Nr. 3642), die aber dem ursprünglichen Planungsziel, das Gewerbe- und Industriegebiet dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, widerspricht. Mit der Rückführung auf §34 Abs 3 BauGB i.V.m. der aktuellen BauNVO kann eine Beschränkung des Einzelhandels erreicht werden. Zur abschließenden planungsrechtlichen Sicherung soll mit Erlass der Aufhebungssatzung Nr. 60 gleichzeitig ein Einleitungsbeschluss für einen Einzelhandelsbebauungsplan nach §9 Abs 2a BauGB gefasst werden, um das städtebauliche Entwicklungskonzept (Einzelhandelsgutachten) bestmöglich umzusetzen. Gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 12.12.2012 befinden sich im Planungsbereich zwei nicht integrierte Sonderstandorte (teilweise Kleinreuth 2, Kleinreuth 3). Der Sonderstandort Kleinreuth 1 grenzt direkt an den Geltungsbereich. Weiterer Anlass zur Einleitung des Satzungsverfahrens ist der Ausbau der Lenkersheimer Straße, der nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3720 entspricht und somit die weiteren Voraussetzungen des §125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, sodass die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob durch die Aufhebungssatzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu erwarten sind. Im Rahmen des Verfahrens ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 21 ha und befindet sich im Westen der Stadt, in den Gemarkungen Großreuth b. Schweinau und Höfen. Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes und weitgehend versiegeltes Industrie-/ Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich umfasst im Vergleich zur Einleitung und den frühzeitigen Beteiligungen zwischen der Äußeren Buttendorfer Straße und der Burgbernheimer Straße die erste Reihe der gewerblich genutzten Flurstücke an der stark befahrenen Sigmundstraße, die für Einzelhandelsbetriebe lukrativ sind. Nördlich der Burgbernheimer Straße weitet sich der Geltungsbereich nach Osten bis zur Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Fürth Hbf. Die restlichen Flächen östlich der Sigmundstraße und nördlich der Virnsberger Straße wurden nach den öffentlichen Beteiligungen aus dem Geltungsbereich genommen, um die Flächen, die im B-Plan Nr. 3720 als Industriegebiet festgesetzt sind, weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt das Satzungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Teilbereiche in denen sich Einzelhandel etabliert hat, sind als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Als weitere flächenhafte Darstellungen finden sich im Geltungsbereich gemischte Bauflächen nördlich der Leyher Straße, welche wiederum, wie die Sigmundstraße, als über-/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Entlang der Lenkersheimer Straße verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung bis zur Bahntrasse, die entlang der Bahntrasse nach Norden abzweigt. Die Bahntrasse ist gleichzeitig als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem für magere Trockenstandorte dargestellt.

2. Bestandsanalyse / Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Boden / Wasser

Ausgangssituation
Der geologische Untergrund im Satzungsgebiet besteht nach amtlicher geologischer Karte (Bay. Geol. Landesamt, 1978) überwiegend aus schluffig-sandigem Lockermaterial (quartäre Terrassensande mit Flugsandüberdeckung). Darunter folgen in einer Tiefe von ca. 3,5 m die Sand- und Tonsteine des mittleren Keupers. Die Böden sind größtenteils durch Gewerbebauten, Verkehrs- und Lagerflächen überbaut und weisen daher einen sehr hohen Versiegelungsgrad und kaum intakte, natürlichen Bodenfunktionen auf.

Im Satzungsgebiet befindet sich aufgrund altlastenrelevanter (Vor-)Nutzungen eine Vielzahl von (Verdachts-)Flächen, die in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt werden. Folgende Grundstücke sind dabei bzgl. der Altlastenrelevanz zu berücksichtigen: Sigmundstr. 135 (Fl.Nr. 98/1, Gmkg. Höfen), Sigmundstr. 141 (70/18, Gmkg. Höfen); nähere Informationen zu Art und Ausmaß der jeweils bestehenden Untergrund(rest)belastung liegen beim Umweltamt, Abt. Technischer Umweltschutz, vor.

Darüber hinaus sind weitere Grundstücke als Altlastenverdachtsfläche eingestuft, über die noch keine Untersuchungsergebnisse vorliegen oder auf denen bislang lediglich auf einzelnen Teilflächen kleinräumige Erkundungen durchgeführt wurden. Im Rahmen von Umnutzungen und/oder Neubebauungen kann für die Altlastenverdachtsflächen eine Klärung der Altlastensituation erfolgen, bei der potentielle Belastungen erkannt und beseitigt werden. Grundsätzlich ist dabei allerdings mit bodenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen (z.B. Überwachung von Entsiegelungs- und Erdarbeiten durch Altlastensachverständigen, Grundwasseruntersuchungen bei Bauwasserhaltungen, etc.).

Das Grundwasser ist im Satzungsgebiet überwiegend in Tiefen von 3-5 m anzutreffen. Im Norden beträgt der Grundwasserflurabstand lediglich 1-3 m, punktuell sind es 5 – 7 m. Durch die weitgehende Versiegelung ist das Grundwasserneubildungspotential als sehr gering einzuschätzen. Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt jedoch, dass Niederschlags-wasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei Nutzungsänderungen und/oder Neubauplanungen im Geltungsbereich ist deshalb grundsätzlich zu prüfen, ob und inwieweit den Vorgaben des WHG Rechnung getragen werden kann. Hierzu ist die Versickerungseignung des Untergrundes für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, insb. der Dachflächen, zu prüfen. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Grundwassersituation sind eine versickerungsfähige Ausführung von Wegen und Stellplätzen, sowie Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen für die Speicherung und den verzögerten Abfluss von Niederschlägen (auch im Sinne einer Verbesserung des Kleinklimas).

Insgesamt haben die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der geschilderten Vorbelastungssituation im Satzungsgebiet eine geringe Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose
Ziel der Planung ist die Sicherung des Gewerbe- und Industriestandorts über § 34 BauGB. Eine relevante Änderung der baulichen Nutzung ist damit nicht verbunden, da als Entwicklungsziel die Bestandssicherung der gewerblichen Betriebe und eine Verdrängung großflächigen Einzelhandels formuliert ist. Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat.

2.2 Pflanzen, Tiere

Ausgangssituation *(s. auch Anhang – Plan 1)*
Das Satzungsgebiet ist in weiten Teilen bebaut und versiegelt. Im Arten-/Biotopschutzprogramm (ABSP, 1996) wurde entlang der Bahnstrecke, die den Geltungsbereich im Osten tangiert das bahnbegleitende Biotop Nr. 569 als regional bedeutsam ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um den linearen Biotopkomplex eines mageren Trockenstandortes entlang der Bahnlinie (vgl. auch FNP-Darstellung). Eine Ortsbegehung am 02.05.2016 ergab, dass weitere Biotopflächen im (Teilfläche des Biotops Nr. 1224-001 und eine Teilfläche des ABSP-Biotops Nr. 505) bzw. unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich (ABSP-Biotop Nr. 503, zweite Teilfläche des ABSP-Biotops Nr. 505 als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG Nr. 1468-001), inzwischen nahezu vollständig überbaut wurden. Die biologische Vielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering. Lediglich die Biotopstrukturen unmittelbar entlang der Bahnlinie sind noch weitgehend erhalten. Mit Ausnahme dieses schmalen Streifens entlang der Bahnlinie im Osten ist die aktuelle Bedeutung des Satzungsgebiets für das Schutzgut Pflanzen als gering einzustufen.
Im Satzungsgebiet befinden sich Lebensräume für geschützte Arten. Das Schutzgut Tiere ist zwar von der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht betroffen, der gesetzliche Artenschutz ist aber bei nachgelagerten Verfahren zu beachten.

Auswirkungen / Prognose
Aufgrund der weitgehenden Bebauung/ Versiegelung sowie des Hauptziels der Satzung, neuen Einzelhandel auszuschließen, sind keine bis geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten, die als nicht erheblich eingestuft werden. Nach der Aufhebung der B-Pläne sind künftige Vorhaben auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln, wobei auch der Baumbestand im Hinblick auf die Baumschutzverordnung zu bewerten und der gesetzliche Artenschutz zu beachten ist.

2.3 Landschaft (Ortsbild)

Ausgangssituation
Das Ortsbild im Satzungsgebiet ist durch meist triste Gewerbegebäude unterschiedlichen Alters mit größtenteils fast vollflächig versiegelten Freiflächen geprägt. Die Konzeption der Gewerbegebiete stammt augenscheinlich aus den 1960er und 1970er Jahren und genügt aktuellen gestalterischen und funktionalen Ansprüchen in keiner Weise. Das Gebiet befindet sich derzeit im Umbruch, einzelne brachgefallene Gewerbegrundstücke sind z.T. vollflächig geschottert, andere Flächen sind bereits neu bebaut. Die Ansprüche an die Gestaltung der Gewerbegebäude sind jedoch i.d.R. niedrig. Ein Überangebot an ungenutzten

baumlosen Stellplatz-/Lagerflächen ist auffällig. Repräsentatives Grün, zumindest im Eingangsbereich der Gebäude ist nicht vorhanden, nur einige wenige Firmen verfügen über Freiflächen, die als „gärtnerisch gestaltet“ bezeichnet werden können. Einige Straßen sind mit begleitendem Baumbestand ausgestattet. Die Baumscheiben sind jedoch viel zu klein und verursachen Kümmerwuchs bzw. das Absterben der Straßenbäume. Insgesamt gibt es nur wenige Restflächen auf denen sich nennenswerter Gehölz- oder sonstiger Vegetationsaufwuchs befindet. Unmittelbar nördlich der Lenkersheimer Straße wurde im Zuge einer Umnutzungsmaßnahme ein Grünzug im Bereich privater Grundstücksflächen etabliert. Die Pflanzmaßnahmen sind vor kurzem erfolgt, eine Raumwirksamkeit der im Grünzug befindlichen Baumreihe wird bei entsprechender Pflege in ca. zehn Jahren gegeben sein.

Der Gesamteindruck des Ortsbildes im Geltungsbereich der Satzung ist trist und grau. Nur wenige, in jüngerer Zeit angesiedelte Firmen haben abweichende gestalterische Ansätze, aber auch hier dominieren teilweise abweisende, z.T. mit Stacheldraht bewehrte hohe Zäune. Die Ansiedlung von höherwertigen Firmen, die Wert auf ein ansprechendes Umfeld legen, ist aufgrund des desolaten Zustandes des Gebiets vermutlich schwierig.

Auswirkungen / Prognose
Schützenswerte, sich positiv auf das das Landschafts-/ Ortsbild auswirkende Bestandteile sind mit Ausnahme des neu angelegten Grünzugs an der Lenkersheimer Straße nicht vorhanden. Die Auswirkungen durch die Aufhebung der B-Pläne auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind daher nicht erheblich.

2.4 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Erholungsinfrastruktur und öffentliche Grünflächen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen / Prognose
Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen hat in Bezug auf die Nutzbarkeit für Erholungszwecke keine Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung sind infolge des Fehlens von für die Erholung nutzbaren Flächen bzw. Strukturen nicht gegeben.

2.4.2 Lärmschutz, Störfallvorsorge

Verkehrslärm

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich laut strategischer Lärmkarte (2012) nur einzelne Wohngebäude. Die Sigmundstraße ist im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016) als Untersuchungsgebiet ausgewiesen, in dem die Lärmbelastung für die Wohnbevölkerung verringert werden soll. In den aufzuhebenden B-Plänen wurden keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

Gewerbelärm

Ausgangssituation

Durch die bisher überwiegende Ausweisung als Industriegebiet sind im Geltungsbereich einige lärm- und geruchsintensive Nutzungen vorhanden, z.B. speditionsartige und produzierende Betriebe, die in der Nachtzeit Emissionen verursachen können. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen (Biogas- und Asphaltmischanlage, Druckerei, Chemikalienlager und Blockheizkraftwerk). Anlagentypisch können gelegentliche Lärmemissionen und Geruchseinwirkungen auf Nutzungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
Das Satzungsgebiet grenzt im Westen (Höfen) und im Süden (Kleinreuth bei Schweinau) an Wohngebiete. Durch die in Teilbereichen direkte Nachbarschaft mit den Wohngebieten sind die in diesen Bereichen bzw. in der Umgebung befindlichen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe in ihrem Emissionsverhalten schon bisher eingeschränkt.

Auswirkungen / Prognose

Die Aufhebung der Festsetzungen zum Zwecke der Regelung des großflächigen Einzelhandels und der Umstellung auf die aktuelle BauNVO hat keinen unmittelbaren Einfluss auf das Schutzgut Mensch/Lärm, sofern die bisherigen Gebietseinstufungen in der Zulassungspraxis weiterhin gleich beurteilt werden. Beeinträchtigt werden Betriebe erst dann, wenn in ihrer Umgebung Wohnungen im Gebiet neu entstehen oder geändert werden und in diesem Zusammenhang das Gebiet nicht mehr als Industriegebiet (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) beurteilt würde. Dann würde für die schutzwürdigen Wohnnutzungen ein um 20 dB(A) im Vergleich zum GI niedriger Immissionsrichtwert herangezogen, welchen zur Nachtzeit emittierende Betriebe i.d.R. nicht einhalten können.

Der sensible Umgang mit Genehmigungen von Gewerbebetrieben in direkter Nachbarschaft mit angrenzendem Wohnen, bleibt auch mit der geplanten Aufhebung der B-Plan-Festsetzungen bestehen. Besonderes Augenmerk ist auf zukünftige Genehmigungsanträge von Wohnnutzungen oder sensiblen Einrichtungen im Geltungsbereich zu legen, damit die vorhandenen Bestandsnutzungen im oder angrenzend zum Geltungsbereich dadurch nicht gefährdet werden. Somit hängt es von der zukünftigen Genehmigungspraxis ab, ob die Auswirkungen durch die Planung nicht erheblich werden. Die Berücksichtigung der o.g. Maßnahme, dass sich die planungsrechtliche Beurteilung bei künftigen Genehmigungsverfahren an den bisherigen Gebietseinstufungen orientieren sollte, ist grundsätzlich erforderlich, wenn die Bestandsnutzungen erhalten werden sollen.

Störfallvorsorge

Direkt gegenüberliegend der südlichen Grenze des Satzungsgebietes befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Semikron Elektronik. Auf dem Betriebsgelände bestehen mehrere genehmigungsbedürftige Anlagen (Chemikalienlager und Blockheizkraftwerk), durch die Lagerung und den Umgang mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfall-Verordnung ist das Betriebsgelände als Betriebsbereich der unteren Klasse der Störfall-Verordnung eingestuft. Für den Betriebsbereich wurde gutachterlich der maximale angemessene Sicherheitsabstand i.S. § 3 (5c) BImSchG ermittelt. Das Satzungsgebiet befindet sich ca. 100 m außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands und somit nicht im potentiellen Einwirkbereich von störfallrelevanten Anlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

2.5 Luft

Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Satzungsgebiet sind in hohem Maße mehrere innerstädtische Hauptverkehrsadern und die Bahnlinie (Nürnberg Rbf. – Fürth Hbf.) relevant. Hohes Verkehrsaufkommen durch innerstädtischen und Berufspendlerverkehr ist insb. für die Sigmundstraße, die Leyher Straße und die Rothenburger Straße zu verzeichnen. Zudem verläuft nur wenige hundert Meter westlich des Satzungsgebiets die Südwesttangente. Die Rothenburger Straße weist im Bereich östlich der Gebersdorfer Straße ein Verkehrsaufkommen von mehr als 32.000 Kfz/16 Std. auf (Zählung 2016, Zählstelle 57/7), die Südwesttangente wird im Bereich der Stadtgrenze Fürth von mehr als 53.000 Kfz/16 Std. genutzt (Zählung 2016, Zählstelle 137). Außerdem existieren im Geltungsbereich mit den Sonderstandorten Kleinreuth 2 und 3 etablierte Standorte mit umfassendem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment, was umfangreichen Zielverkehr (in erster Linie motorisierter Individualverkehr / MIV) auslöst. Der Einfluss des MIV auf die lufthygienische Situation im Satzungsgebiet, insb. auf die Stickstoffdioxid-(NO_2-) und Feinstaubkonzentrationen, ist deshalb als hoch einzustufen.

Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Satzungsgebiet in den Jahren 2002 und 2003 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) auffällige NO_2-Konzentrationen ermittelt[1], die zu den höchsten im Stadtgebiet festgestellten Belastungen zählen (44 µg/m³). Die höchstbelasteten Messpunkte lagen dabei in der Nähe von Sigmundstraße und Leyher Straße.

Neben NO_2-Belastungen sind in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsstraßen auch periodisch erhöhte Feinstaubgehalte im Satzungsgebiet nicht auszuschließen. Der seit den letzten Messungen in den Jahren 2002/2003 zu beobachtende leichte Rückgang des Verkehrsaufkommens in der Rothenburger Straße und auf der Südwesttangente, der Flottenwechsel mit energieeffizienteren Motoren und verbesserter Abgasreinigungstechnik wird durch den Trend der zunehmenden Anzahl an Dieselfahrzeugen und der allgemein steigenden Motorenleistung z.T. wieder kompensiert. Generell ist bzgl. der lufthygienischen Situation im Satzungsgebiet deshalb nach wie vor von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen.

Aktuelle Modellrechnungen zur NO_2-Belastung einzelner Straßenabschnitte im Stadtgebiet Nürnberg (Büro Lohmeyer, 2018) weisen für die Sigmundstraße zwischen der Leyher Straße und der Rothenburger Straße abschnittsweise NO_2-Konzentrationen von mehr als 40 µg/m³ und damit Werte über dem Jahresgrenzwert aus. Berechnet wurden dabei die Immissionen im unmittelbaren Straßenbereich. In der Fläche ist aufgrund der meist aufgelockerten baulichen Strukturen aus gutachterlicher Sicht hingegen nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV im Satzungsgebiet zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Sortiments soll kurzfristig eine weitere Steigerung des Zielverkehrs im Satzungsgebiet verhindert werden (bei Bestandsschutz der etablierten Einzelhandelsgeschäfte). Mittelfristig ist durch die Verschiebung des

[1] Aufgrund der angewandten diskontinuierlichen Messmethode und der Messzeiten (nur zu verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem aktuellen Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV aber nur orientierenden Charakter.

Nutzungsschwerpunktes im Geltungsbereich hin zu mehr Gewerbestandorten eine Reduzierung des MIV im Satzungsgebiet zu prognostizieren. Aus lufthygienischer Sicht bedeutet der Wegfall lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO_2) eine direkte Verbesserung hinsichtlich der Schadstoffbelastung.

Die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität ist daher kurzfristig als nicht erheblich bzw. mittelfristig als förderlich einzustufen.

2.6 Klima

Ausgangssituation
Lokalklima *(s. auch Anhang – Plan 2)*
Das Satzungsgebiet ist aktuell stark versiegelt und nahezu vollständig bebaut. Die oberflächennahen nächtlichen Lufttemperaturen liegen daher bei sommerlichen, austauscharmen Wetterlagen mit 21–22 °C sehr hoch. Im Stadtklimagutachten von 2014 wird die bioklimatische Situation im Geltungsbereich als weniger günstig und im nördlichen Teil sogar als ungünstig eingeordnet. Es besteht insofern generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.

Globalklima
Durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und dem sich daraus ergebenden hohen Niveau an motorisiertem Individualverkehr (MIV) ist die aktuelle CO_2-Belastung hoch.

Klimaanpassung
Die lokalklimatischen Bedingungen werden sich im Zuge der klimatischen Veränderungen noch verschärfen. Dies betrifft v.a. die schon jetzt sehr starke thermische Belastung.

Auswirkungen / Prognose
Mit der Planung sind zunächst keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden. Bei der weiteren Entwicklung des Gebiets sollten jedoch die klimatischen Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt und Maßnahmen zur Klimaanpassung (bzgl. Temperatur und Niederschlag) realisiert werden. Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Kenntnisse über Kultur- und Sachgütern im Satzungsgebiet liegen nicht vor. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

3. Nullvariante / Konfliktmindernde Maßnahmen

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Geltungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Wegen des hohen Überbauungsgrades des Plangebiets , entspricht die Nullvariante bzgl. der Vegetationsstrukturen im Wesentlichen der Ausgangssituation.

Bei Fortbestand der Ist-Situation ist auf frei werdenden Flächen im Satzungsgebiet die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich, was voraussichtlich einen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und hierdurch eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch zusätzliche Schadstoffemissionen mit sich bringen würde.

Konkrete konfliktmindernde Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da die Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs, 6 Nr. 7 und § 1a BauGB keine erheblich nachteiligen Auswirkungen nach sich zieht. Jedoch sollten generell im Rahmen der weiteren Entwicklung innerhalb des Satzungsgebiets mögliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die positiven Einfluss auf Schutzgüter, wie bspw. Pflanzen, Landschaft/Ortsbild, Klima, Luft, aber auch die menschliche Gesundheit haben können. Dies umfasst insb. eine verstärkte Durchgrünung (Bäume, Dach-/ Fassadenbegrünung) sowie die Reduzierung des MIV und des Energiebedarfs für Gebäude.
Zudem sollte sich die planungsrechtliche Beurteilung bei künftigen Genehmigungsverfahren im Rahmen von Umnutzungen oder Neubauten hinsichtlich der Emissionen aus Gewerbelärm an den bisherigen Gebietseinstufungen orientieren (vgl. Kap. 2.4.2).

4. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Da es sich um eine Aufhebungssatzung handelt, wurden keine Planungsalternativen zur Prüfung vorgelegt. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts beschreibt gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage vorhandener Daten- und Informationsquellen den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebiets und bewertet die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Eine Ortsbegehung zum Schutzgut Pflanzen fand am 02.05.2016 statt. Maßnahmen gem. § 4c BauGB zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen von Teilen der Bebauungspläne Nr. 3642 und Nr. 3720 (mit Geltung der BauNVO von 1962 bzw. 1968) und des Baulinienplans Nr. 3368 sind grundsätzlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind somit keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. Künftige Vorhaben sind auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 BauGB zu behandeln, wobei auch der Baumbestand im Hinblick auf die Baumschutzverordnung zu bewerten und der gesetzliche Artenschutz zu beachten ist.

Generell sollten dennoch im Rahmen der weiteren Entwicklung innerhalb des Satzungsgebiets mögliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die positiven Einfluss auf die Umweltbelange (z.B. Pflanzen, Landschaft/Ortsbild, Klima, Luft, aber auch menschliche Gesund-

heit) haben können. Dies umfasst insb. eine verstärkte Durchgrünung (Bäume, Dach-/ Fassadenbegrünung) sowie die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Energiebedarfs für Gebäude. Zudem sollte sich die planungsrechtliche Beurteilung bei künftigen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Emissionen aus Gewerbelärm an den bisherigen Gebietseinstufungen (überwiegend Industriegebiet) orientieren.

Grundsätzlich ist für die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen im Rahmen von Umnutzungen/Nutzungsänderungen und/oder Neubebauungen mit bodenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen (z.B. Überwachung von Entsiegelungs- und Erdarbeiten durch Altlastensachverständigen, Grundwasseruntersuchungen bei Bauwasserhaltungen, etc.). Weiterhin ist generell zu prüfen, ob und inwieweit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zur ortsnahen Versickerung (§ 55 Abs. 2 WHG) Rechnung getragen werden kann.

Nürnberg, den 06.11.2018
Umweltamt/Umweltplanung

gez. Wellmann gez. Büttner

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 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 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.

§ 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 Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen.

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 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) 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.

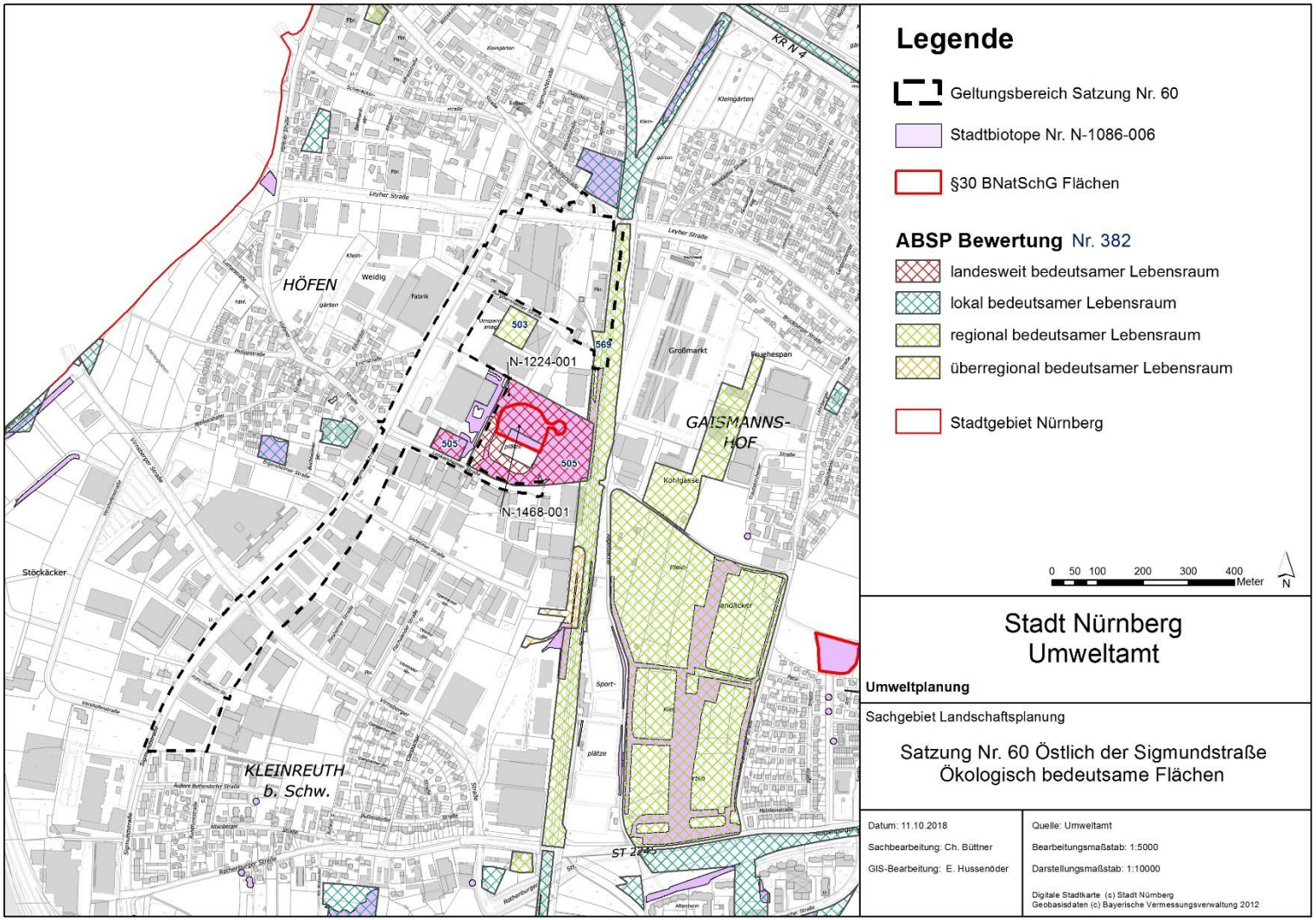
EnEV (Novellierung 2014):
Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind dabei ab 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudebestand, der ab spätestens 2021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

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses 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.

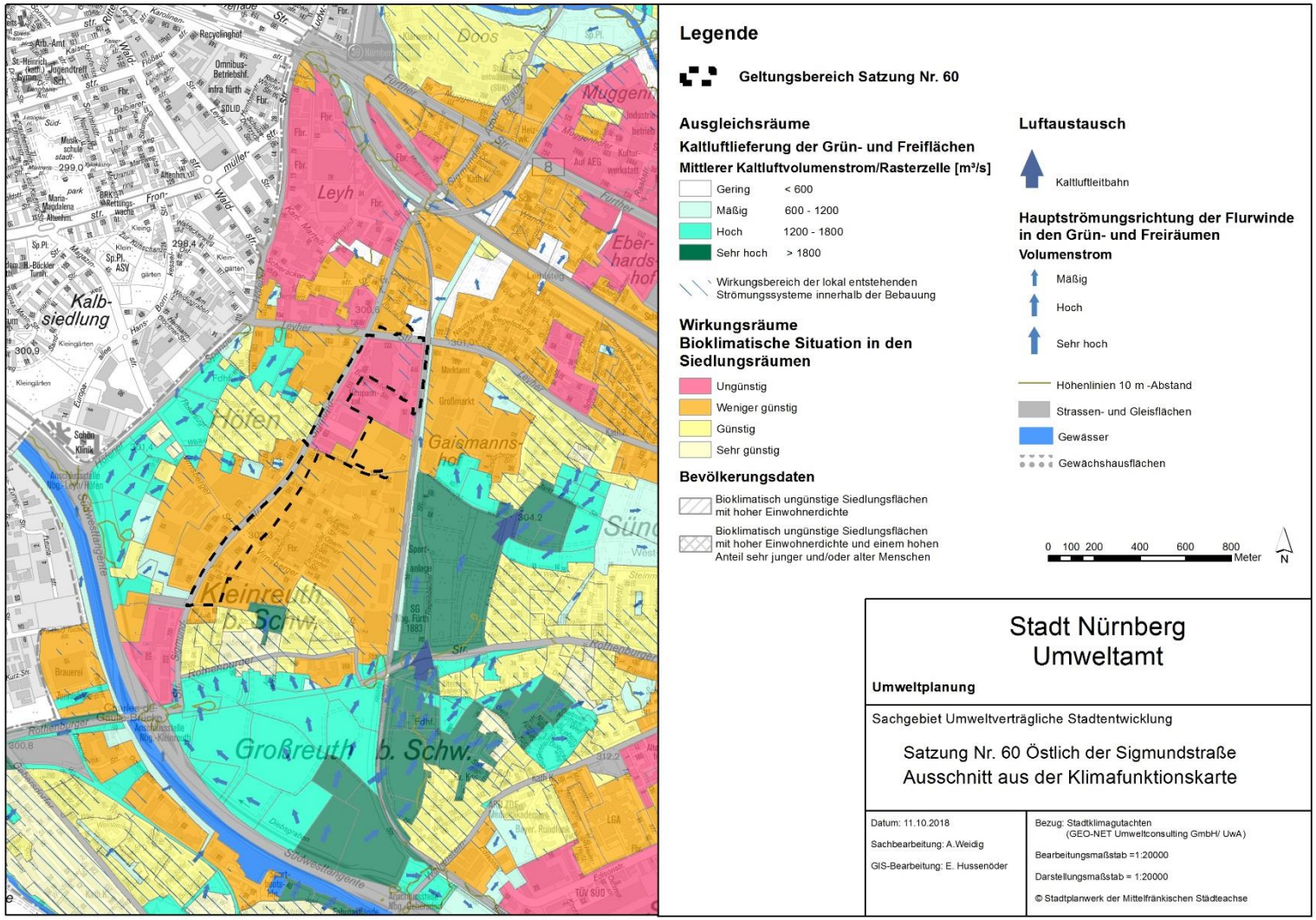
Anlagen

Plan 1: Ökologisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebiets



Anlagen

Plan 2: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte



Beschlussvorlage
Stpl/096/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4667 "Östlich der Sigmundstraße"
für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße
Einleitung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zur Einleitung

Sachverhalt (kurz):
Durch den Erlass der Satzung Nr. 60 "Östlich der Sigmundstraße", die im gleichen Ausschuss beschlossen werden soll, wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen entlang der Sigmundstraße im Geltungsbereich der Satzung aufgehoben. Für den Bereich der östlich an die Sigmundstraße grenzt, soll im nächsten Schritt ein Bebauungsplan eingeleitet werden, mit dem die Ansiedlung von Einzelhandel im Geltungsbereich gesteuert werden kann. In der Vergangenheit hatten sich auf den Grundstücken, die direkt an die Sigmundstraße grenzen, vermehrt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Im weiteren Verfahren wird überprüft, ob der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch - Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - aufgestellt werden kann.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **WiF**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 11.06.2019, durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4667 "Östlich der Sigmundstraße" für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Mit dem Erlass der Satzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“ wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung aufgehoben. Ziel war es, zum einen die Abrechenbarkeit der Lenkersheimer Straße sicherzustellen und zum anderen, künftig den Einzelhandel in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße planungsrechtlich besser zu steuern.

Die Lage in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße ist lukrativ für Betriebe des Einzelhandels. Die Ansiedlung des Einzelhandels widerspricht aber den städtischen Zielen, das Gebiet als typisches Gewerbegebiet, unter anderem für produzierende Betriebe, zu sichern.

Mit Hilfe des Bebauungsplans soll die Ansiedlung des Einzelhandels im Gebiet gesteuert werden. Welche Arten von Einzelhandel im Gebiet künftig zulässig sind und ob der Bebauungsplan im Verfahren nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch aufgestellt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg entstehen durch den Bebauungsplan vermutlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans erarbeitet die Verwaltung auf Grundlage der von der Wirtschaftsförderung beauftragten Analyse „Gewerbegebiet Kleinreuth“ ein Konzept für die künftigen Regelungen im Hinblick auf den Einzelhandel.

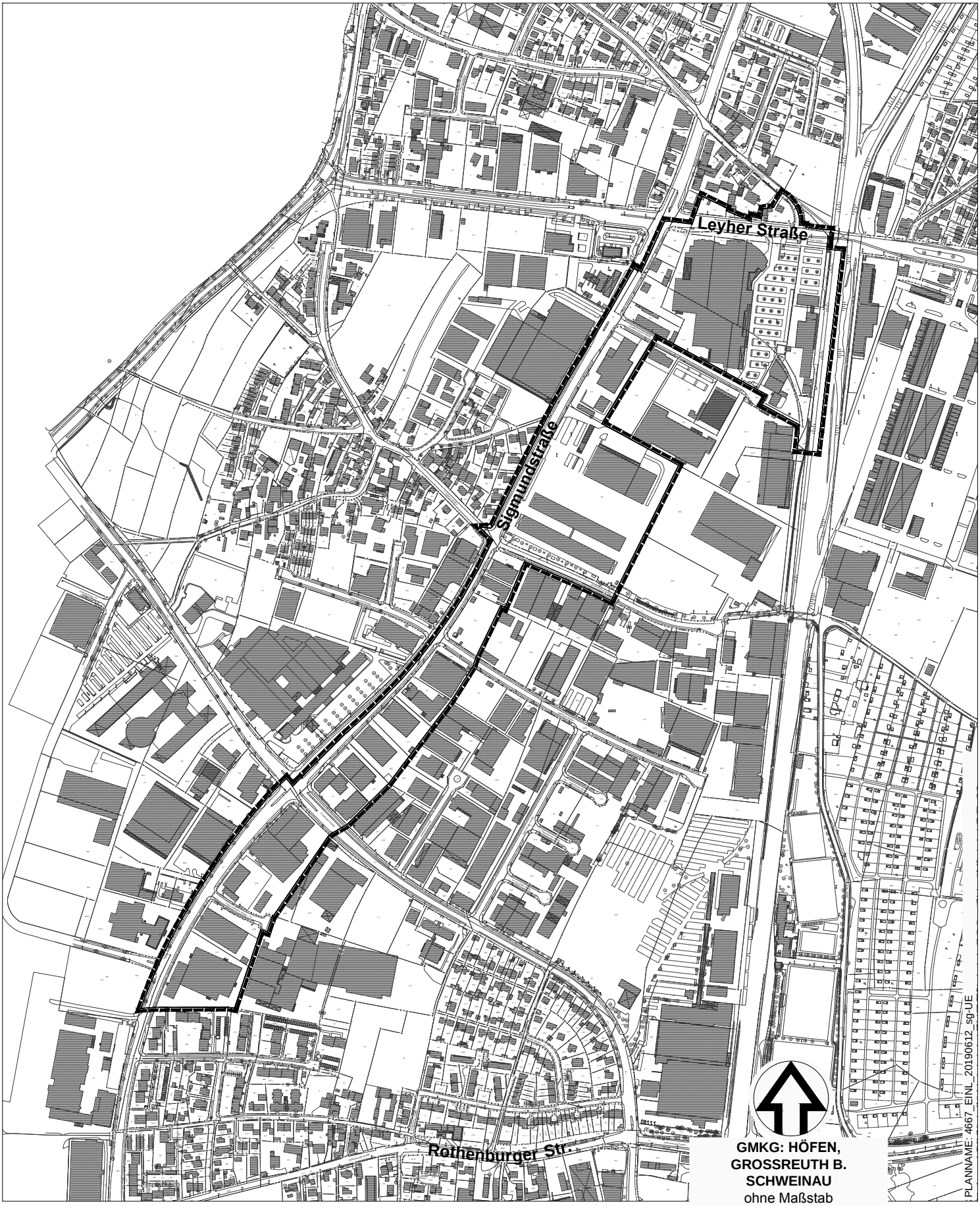
Fazit
Die Einleitung des Bebauungsplans soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4667 "ÖSTLICH DER SIGMUNDSTRASSE"

für ein Gebiet östlich der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

NÜRNBERG

Ö 5



GMKG: HÖFEN, GROSSREUTH B. SCHWEINAU

ohne Maßstab

PLANNAME: 4667_EINL_20190612_sg-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG zur Einleitung des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“

für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

Stand: Juni 19



Quelle: Hajo Dietz – Luftbild Nürnberg

BEGRÜNDUNG zur Einleitung
des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zur Einleitung 1

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE 3

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION 4

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 4

I.3.2.1. Raumordnung (LEP - Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg) 4
I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 5
I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 5
I.3.2.4. Bestandsaufnahme 8

I.4. BETEILIGUNGEN 9

I.5. KOSTEN 9

II. QUELLENANGABEN

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 vom Februar 2015 – Georg Consulting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg vom 24.06.2013 – Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung

BEGRÜNDUNG

zur Einleitung des BEBAUUNGSPLANS 4667 „Östlich der Sigmundstraße“für ein Gebiet entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und nördlich der Rothenburger Straße

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets in den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Circa 400 m südlich des Geltungsbereichs wird derzeit die Bebauung im Tiefen Feld geplant. Dort entsteht ein neuer Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Freiflächen.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFHEBUNG - PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der Sigmundstraße. Die Lage in erster Reihe an der stark befahrenen Sigmundstraße ist lukrativ für Betriebe des Einzelhandels. Autogerechter Einzelhandel entlang der Straße in einem potentiellen Gewerbe- und Industriegebiet widerspricht aber den städtischen Zielen.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten beim Umgang mit von Einzelhandel geprägten Gewerbegebieten. Zum einen gibt es die Möglichkeit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Diese Form des Einzelhandels ist an nicht integrierten Standorten möglich, schädigt keine Zentren und stellt keinen Nachteil für die Nahversorgung dar. Es werden aber wertvolle Flächen für die Gewerbeentwicklung entzogen. Zum anderen gibt es die Möglichkeit grundsätzlich keine Form des Einzelhandels in Gewerbegebieten zuzulassen. Der Vorteil hier ist, dass diese Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe planungsrechtlich zur Verfügung stehen. Letzteres soll mit dem Bebauungsplan Nr. 4667 angestrebt werden.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben führt unter anderem zu Problemen bei der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollen. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Gewerbebetriebe können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des großflächigen Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Mit der Sicherung über einen Einzelhandelbebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB oder einen Bebauungsplan im Normalverfahren kann die Beschränkung des Einzelhandels erreicht werden. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werde, dass nur bestimmte Arten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach dem Gutachten zum Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg ist es notwendig, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Regelungen sollen im anschließenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Großreuth bei Schweinau und Höfen. Es befindet sich in der westlichen Außenstadt und ist circa 21 Hektar groß. Durch den Satzungserlass der Satzung Nr. 60 liegt Baurecht nach § 34 BauGB vor. Im Plangebiet befinden sich zudem - nach dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Nürnberg - die Sonderstandorte Kleinreuth 2 und Kleinreuth 3.

I.3.1. SOZIAL- und WIRTSCHAFTSTRUKTUR

Ziel dieser Planung ist die Rückbesinnung zu einem attraktiven Gewerbestandort in gut erschlossener Lage. Über die Nähe zur Südwesttangente ist der Planbereich sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren eignen sich Teile des Plangebiets für lärmintensive Nutzung. In Nürnberg besteht grundsätzlicher Bedarf nach Flächen für „klassisches“ Gewerbe. Insgesamt wird die Wirtschaftsstruktur im nahen Umkreis des Geltungsbereichs durch die Reaktivierung des Gewerbestandorts ergänzt und gestärkt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Das LEP Bayern legt als Ziel fest, dass eine verbrauchernahe Versorgung mit Angeboten zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden soll. Dadurch soll das Verkehrsaufkommen begrenzt und eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen eine entsprechende Versorgung ermöglicht werden. Zudem ist auf eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten. Darüber hinaus soll die Errichtung oder Erweiterung von Betrieben die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren nicht beeinträchtigen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in den zentralen Orten nicht zu gefährden. Auf Grund dessen sollen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage mit Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden. Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden. Über nicht großflächige Einzelhandelsprojekt, trifft das LEP keine Aussage.

Laut dem Regionalplan (Planungsverband Region Nürnberg) sind die Erhaltung und der Ausbau aller mittelständischen Betriebe ein wichtiges Ziel der Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die Kommunen können durch die Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung für Ansiedlung und Erweiterung mittelständischer Betriebe zu einer positiven Entwicklung des Mittelstands beitragen. Es gilt, die Konkurrenzfähigkeit des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Vergleich zu den übrigen Verdichtungsräumen in Bayern und darüber hinaus in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Praxis zeigt, dass die Ausweisung und bauleitplanerische Absicherung von GI- und GE-Gebieten nach BauNVO für die gewerbliche Wirtschaft eine außerordentliche Bedeutung hat. Vor allem da dem Immissionsschutz ein immer höherer Stellenwert eingeräumt wird, kommt der Ausweisung und - gegenüber anderen Bebauungsabsichten und Nutzungen - bauleitplanerischen Absicherung geeigneter Flächen immer größere Bedeutung zu. Neben dem Gesichtspunkt der flächenmäßigen Absicherung erscheint auch eine aktive Grundstückspolitik der Kommunen im Interesse eines für die Wirtschaft akzeptablen Grundstückspreises von enormer Wichtigkeit (RP 7).

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, also auch den Zielen des Regionalplans Region Nürnberg.

I.3.2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006, ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht die Planung zum größten Teil dem FNP. Abweichend sind lediglich die einzelnen Teilflächen, in denen sich bereits 2006 Einzelhandel etabliert hatte. Diese sind als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Bereich der Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße ist im FNP eine zusätzliche Fläche als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Dieser Bereich war zur Zeit der Aufstellung stark durch Einzelhandelsnutzung geprägt. Damals ging man davon aus, dass die schwierige verkehrliche Situation in der Sigmundstraße sich durch den Bau der Höfener Straße zwischen Leyher Straße und Südwesttangente entspannen kann. Eine weitere maßvolle Entwicklung der Einzelhandelsnutzung wäre somit denkbar. Die im FNP dargestellten Flächen entsprachen zur damaligen Zeit auch einem Gutachten der GfK zur Einzelhandelssituation in Nürnberg.

Die Ziele im Westen der Stadt und der Umgang mit dem Thema Einzelhandel haben sich seitdem geändert. Es liegt mittlerweile ein neueres Einzelhandelsgutachten für die gesamte Stadt vor. Darüber hinaus befindet sich an der Stelle Sigmundstraße / Lenkersheimer Straße der damals ansässige Einzelhandel nicht mehr.

Auf Grund dessen wurde bereits 2010 die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich eingeleitet (Stadtrat am 03.02.2010).

Es ist das FNP Änderungsverfahren fortzuführen und mit einer weitergehenden planungsrechtlichen Steuerung wird auch der Flächennutzungsplan angepasst.

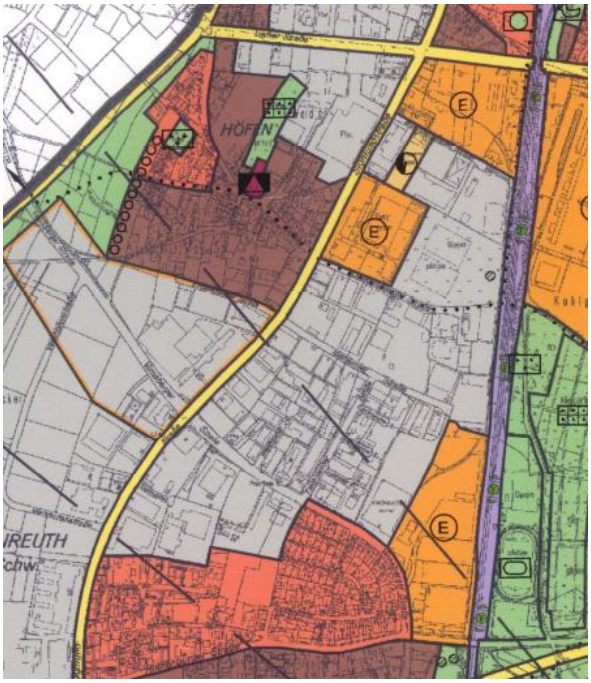


Abbildung 1: **Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**
Quelle: **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg**

I.3.2.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Am 23.10.2013 beschloss der Stadtrat das **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**.

Mit dem Gutachten besitzt die Stadt Nürnberg eine Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Wirtschaftspolitik im Bereich Einzelhandel. Der Einzelhandel wird in dem Gutachten für das gesamte Stadtgebiet betrachtet, so dass großräumige, zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung zur Geltung kommen. Das Gutachten untersucht die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen. Es bestehen sowohl für die Sortimente des

Nahversorgungsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie- und Parfümeriewaren), als auch für zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textil/Bekleidung, Elektronikartikel, Bücher) hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten im gesamten Stadtgebiet. Nicht integrierte Standorte stehen in keinem direkten Zusammenhang zu einer Wohnbebauung und widersprechen dem Ziel der nachhaltigen Standentwicklung. Sie sind fußläufig nur schwer zu erreichen, verursachen in der Regel zusätzlichen motorisierten Individualverkehr und grenzen somit den steigenden Bevölkerungsteil, der eine eingeschränkte Mobilität besitzt aus.

Die Kartierung des Einzelhandelsgutachten ist mittlerweile circa 5 Jahre alt. Die Ziele der Stadt Nürnberg östlich der Sigmundstraße ändern sich durch mögliche Änderungen seit der Bestandsaufnahme nicht.

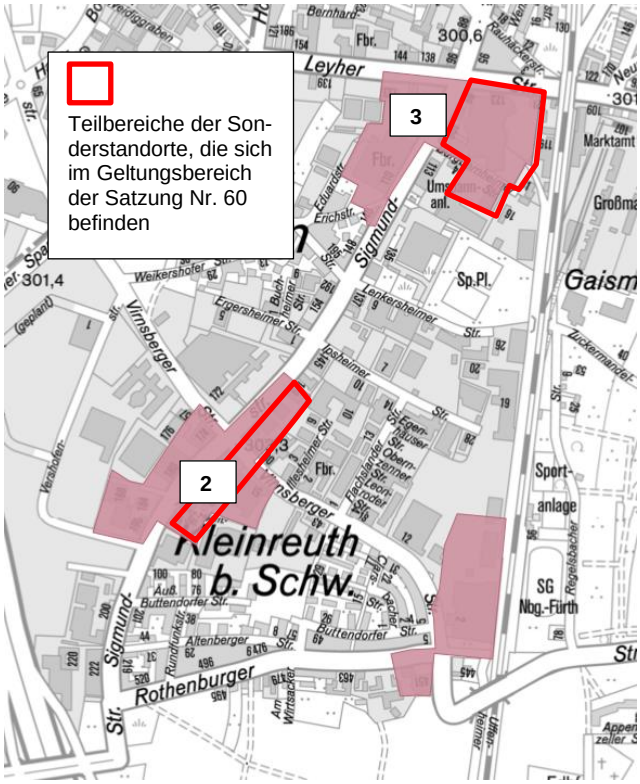


Abbildung 2: **Lage der Sonderstandorte Kleinreuth 2 und 3**
Quelle: **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg**

Der Sonderstandort Kleinreuth 2 erstreckt sich entlang der Sigmundstraße zwischen der Vershofener Straße im Süden und der Ipsheimer Straße im Norden. Er befindet sich teilweise im Plangebiet. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort, der aus 15 Einzelhandelsbetrieben besteht u.a. einem Schuh- und einem Outdoorfachmarkt. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente beträgt nur 40 %. Der Sonderstandort Kleinreuth 2 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angebot. Das bereits umfangreiche zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 1: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 2

Sonderstandort Kleinreuth 2		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	15	Nahversorgungsrelevant	650
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	4 600
Gesamtverkaufsfläche m²	8 425	Nicht zentrenrelevant	3 175

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Der Sonderstandort Kleinreuth 3 befindet sich südlich des Kreuzungsbereichs Sigmundstraße/Leyher Straße beidseitig der Sigmundstraße. Der Bereich des Sonderstandorts östlich der Sigmundstraße liegt im Plangebiet. Auf Grund der gewerblichen Prägung des Standorts selbst sowie der überwiegend gewerblichen Nutzungen benachbarter Bereiche handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Insgesamt existieren im Sonderstandort Kleinreuth 3 zwölf Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein Küchen- und Möbelmarkt (außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplans Nr. 4667). Auch der Sonderstandort Kleinreuth 3 stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das relativ große zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückgebaut werden.

Tabelle 2: Kurzübersicht Sonderstandort Kleinreuth 3

Sonderstandort Kleinreuth 3		**Sortimente**	**Verkaufsfläche in m²**
Betriebe insgesamt	12	Nahversorgungsrelevant	1 675
Lebensmittelbetriebe	0	Zentrenrelevant	3 200
Gesamtverkaufsfläche m²	28 850	Nicht zentrenrelevant	24 000

Quelle: Dr. Donato Acocella - Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg

Nicht integrierte Sonderstandorte eignen sich teilweise zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Laut dem Gutachten sind aber auch die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten ist auszuschließen und sofern es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten handelt, auf wenige bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Mit dieser Maßnahme können mittel- und langfristig Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Auf welche etablierten Standorte sich der nicht zentrenrelevante Einzelhandel konzentrieren soll, darüber trifft das Gutachten keine Aussage. Der Bereich östlich der Sigmundstraße soll künftig verstärkt der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Am 12.03.2015 wurde das **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025** dem Stadtrat vorgestellt.

Im Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung ist das Gebiet als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf dargestellt. Grundsätzlich wird in Nürnberg bis 2025 die Nachfrage nach attraktiven Gewerbestandorten unverändert hoch bleiben, so dass auch der hohe Handlungsbedarf eine Rückbesinnung auf Gewerbe rechtfertigt. Das momentan laut Gutachten geringe Flächenpotential kann durch die Aufhebungssatzung vorrangig für Gewerbebetriebe genutzt werden.

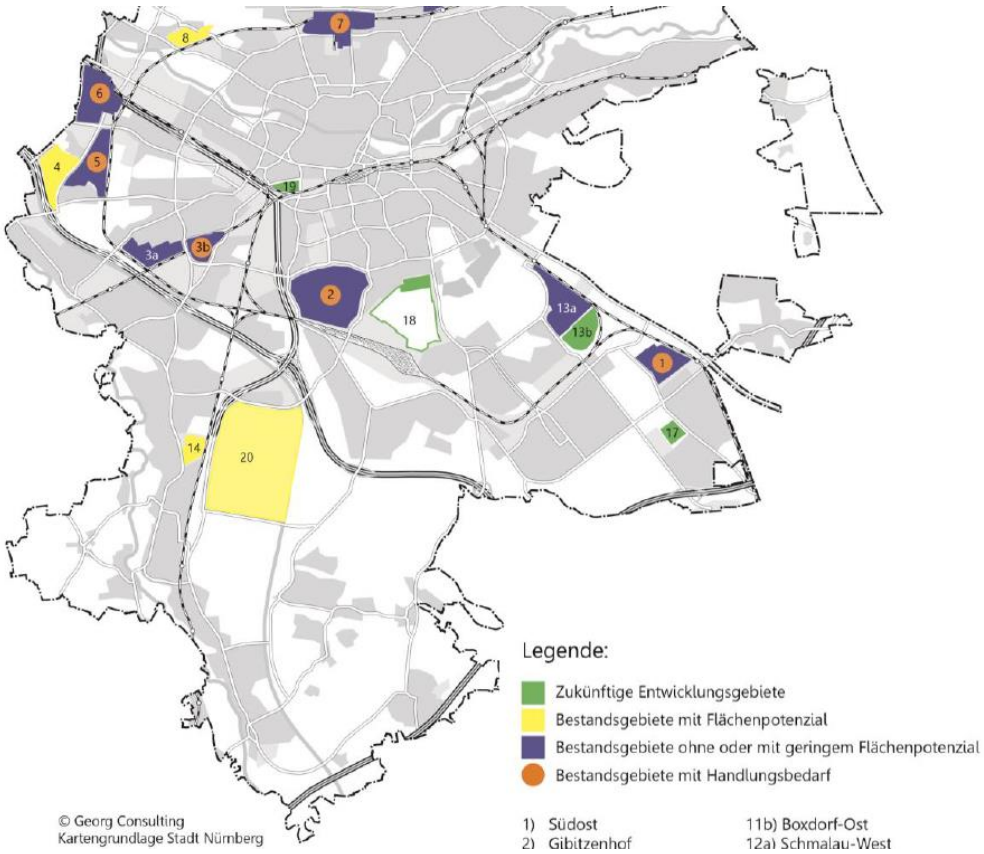


Abbildung 3: **Flächenpotential zukünftiger und bestehender Gewerbegebiete**
Quelle: **Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025**

I.3.2.4. Bestandsaufnahme

Da die Bestandsaufnahme aus dem Einzelhandelskonzept bereits einige Jahre zurückliegt und um die Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die bestehenden Betriebe zu ermitteln, wurde eine Bestandsaufnahme (28.05.2018) vor Ort durchgeführt. Diese wird im weiteren Verfahren aktualisiert und fortgeschrieben.

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass sich der großflächige Einzelhandel auf die erste Flurstücksreihe entlang der Sigmundstraße konzentriert. Der größte Einzelhändler im Geltungsbereich der Satzung Nr. 60 befindet sich im Norden an der Ecke Leyher Straße / Sigmundstraße. Hier hat sich ein Baufachmarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt.

Zwischen der Burgbernheimer Straße und der Lenkersheimer Straße befinden sich ein Reifenhändler mit Autowerkstatt, ein Gewerbebetrieb und ein Rechenzentrum.

Zwischen Lenkersheimer und Ipsheimer Straße haben sich ein Händler für Motorrad-Bekleidung, Zubehör und Werkzeuge sowie ein Anbieter für Großküchensysteme angesiedelt.

Zwischen der Virnsberger und der Ipsheimer Straße befindet sich zum einen Leerstand, eine Firma für Zinkdruckguss-Modelle, Einzelhandel für Fitness sowie Outdoor Bekleidung und Trachten, ein Küchenkompetenzzentrum und ein Restaurant.

Südlich der Virnsberger Straße entlang der Sigmundstraße befinden sich ein Einzelhändler für Öfen und Kamine, ein Logistiker, ein Autovermieter, eine Niederlassung eines Schrauben- und Werkzeugherstellers, ein Händler der Kfz-Branche und die Niederlassung eines Gesundheitsversorgers.

I.4. BETEILIGUNGEN

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

I.5. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 4660 fallen vermutlich keine Kosten für die Stadt Nürnberg an.

Nürnberg, den 11.06.2019
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/093/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 64 "Bielefelder Straße"
zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring
Erneute Billigung

Anlagen:
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Für das oben genannte Gebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3686 aus dem Jahr 1979. Die Straße wurde in Teilbereichen der Bielefelder Straße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3686 ausgebaut. Aus Gründen der Rechtssicherheit und um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch zu ermöglichen ist es notwendig, das Satzungsverfahren Nr. 64 durchzuführen und die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich ersatzlos aufzuheben.

Neben dem Bebauungsplan Nr. 3686 müssen auch die alten Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 in dem aus dem Plan ersichtlichen Geltungsbereich aufgehoben werden. Auf Grund dessen ist eine erneute Billigung mit anschließender erneuter öffentlicher Auslegung notwendig.

Ein weitergehendes Regelungserfordernis durch die Stadt besteht nicht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Satzung zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen hat keinen Einfluss auf die Diversity Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss billigt erneut den Entwurf der Satzung Nr. 64 "Bielefelder Straße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring vom 09.10.2017 mit letzter Änderung vom 12.06.2018 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 11.06.2019 und dem Umweltbericht vom 12.06.2018.

Der Entwurf der Satzung Nr. 64 "Bielefelder Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen.

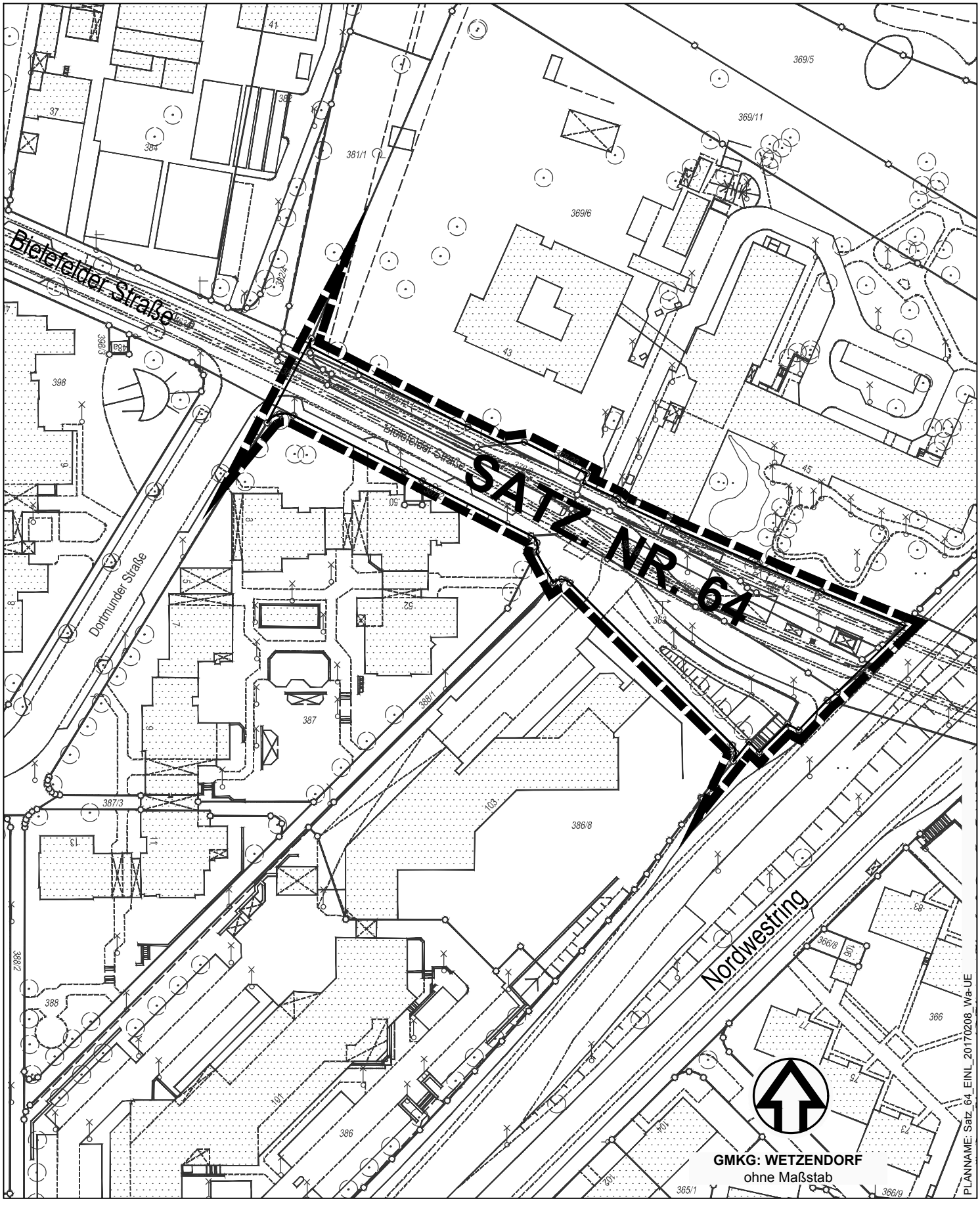
Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 64 "BIELEFELDER STRASSE"

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 für ein Teilgebiet der Bielefelder Strasse bis zum Nordwestring

NÜRNBERG

Ö 6



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Entwurf

Satzung Nr. 64

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

folgende

Satzung:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 vom 30.05.1979 (Amtsblatt Seite 102) sowie die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 1364 vom 17.07.1901, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 07.11.1901 (Nr. 25359) und des Baulinienplans Nr. 2262 vom 23.12.1910 zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. III vom 15.02.1911, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 10.03.1911 (Nr. 9737) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 64 „BIELEFELDER STRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring

Stand: 11.06.2019



Abbildung 1: **Geltungsbereich der Satzung**
Quelle: **Luftbild Nürnberg, Hajo Dietz**

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 64 „BIELEFELDER STRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring

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 4

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 4

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN 5

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 6

I.5. BETEILIGUNGEN 6

I.6. ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG 6

I.7. KOSTEN 6

II. UMWELTBERICHT (Stand 12.06.2018) als gesonderter Textteil

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 64 „BIELEFELDER STRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 für ein Teilgebiet der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3686 (Amtsblatt Nr. 11 vom 30.05.1979, Seite 102). Bislang verdrängt waren die Baulinienpläne Nr. 2262 und 1364, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3686 wieder gültig werden. Die Straße wurde im Bereich der Bielefelder Straße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der Baulinienpläne ausgebaut.

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 selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Um die Abrechenbarkeit nach § 125 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermöglichen, ist es notwendig, das Satzungsverfahren Nr. 64 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 endgültige Ausbau der Verkehrserschließung (Bielefelder Straße) den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 2262 und 1364 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit 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.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

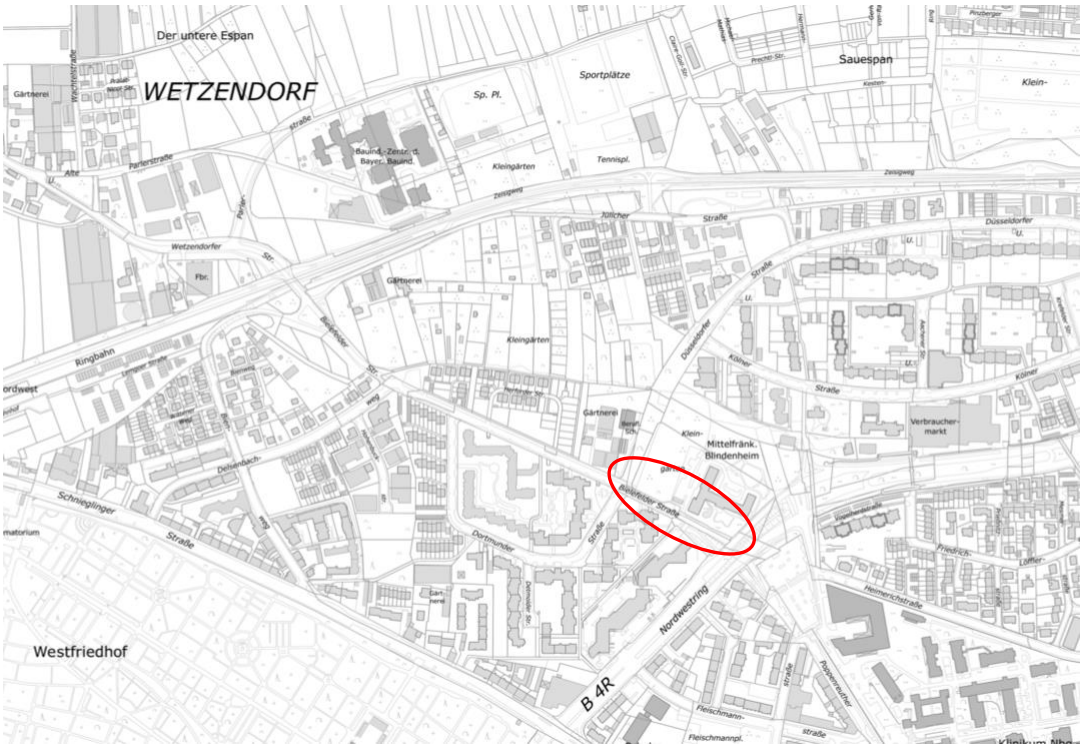


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bereich der Satzung Nr. 64 liegt im westlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Wetzendorf und hat eine Größe von circa 0,4 ha. Das Gebiet ist von der städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen bebaut. Die Erschließung erfolgt über den Nordwestring und die Bielefelder Straße.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

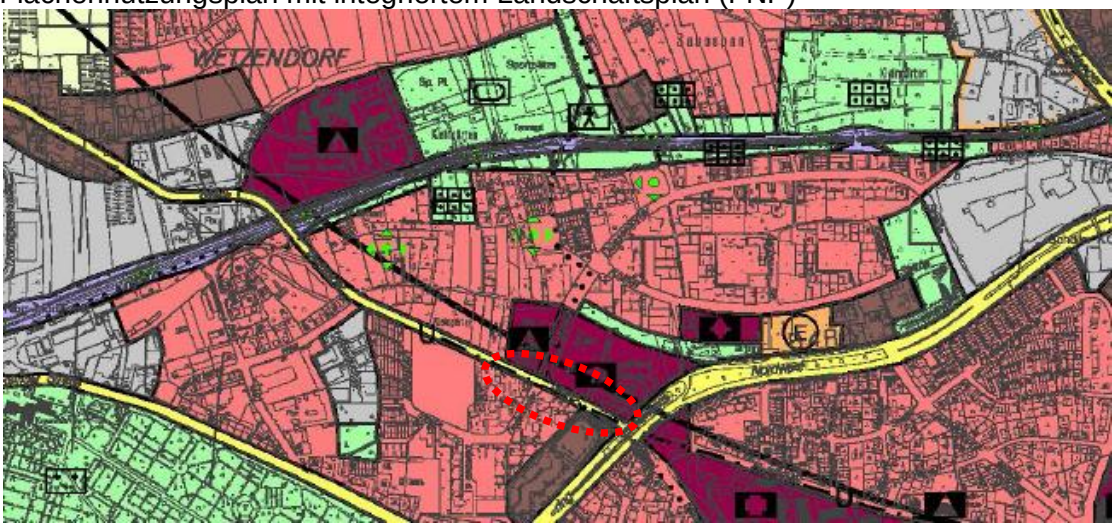


Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche, Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Einrichtung - und Mischgebiet dargestellt.

I.2.2.1.b. Bebauungsplan und alte Baulinienpläne

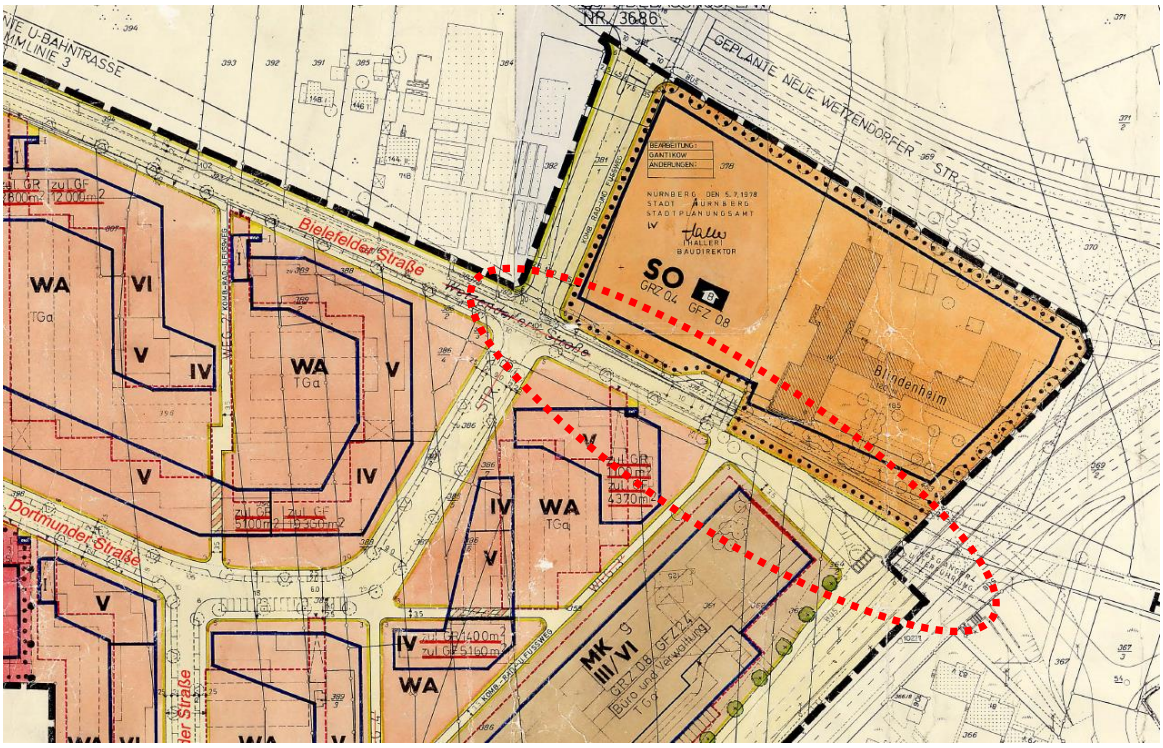


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3868
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Im Bebauungsplan ist im Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 Straßenverkehrsfläche und ein Sondergebiet festgesetzt.

In den bislang verdrängten Baulinienplänen Nr. 1364 und Nr. 2262 ist die Fläche ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Planbeilage aufzuhebende Festsetzung).

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 64 ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen des östlichen Teilgebiets der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring.

Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

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. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen. Die Aufhebung der planungsrechtlicher Festsetzungen -Straßenverkehrsfläche- des östlichen Teilgebiets der Bielefelder Straße bis zum Nordwestring wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nicht aus, da das Gebiet abgeschlossen bebaut ist.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 64 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262. Anlass ist, dass Verlauf und Breite der Bielefelder Straße im Bereich des Nordwestrings abweichend von den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführt worden sind. Das Gebiet ist von der städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen bebaut. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen. Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erwartet.

I.5. BETEILIGUNGEN

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 19.06. bis 21.07.2017 durchgeführt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planung notwendig machen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 14.08. bis 22.09.2017 durchgeführt. In dieser Zeit ging keine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde Ende 2017 durchgeführt. Von den externen Behörden ging keine relevante Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

I.6. ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung haben sich noch Änderungen ergeben. Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 3686 rechtsverbindlich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans würden die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen älteren Baulinienpläne Nr. 2262 und 1364 wieder rechtsverbindlich. Diese Baulinienpläne wurden durch den Bebauungsplan Nr. 3686 nur verdrängt, aber nicht aufgehoben. Auch diese älteren Baulinienpläne entsprechen nicht dem derzeitigen Ausbau und werden mit aufgehoben. Auf Grund dessen wird eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

I.7. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 64 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 11.06.2019
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 64 Bielefelder Straße

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262

Umweltbericht Stand: 12.06.2018

Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 - Luftbildausschnitt



Quelle: Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

1. Einleitung / Ziel der Satzung / Plangrundlagen

Ziel des Satzungsverfahrens Nr. 64 ist die ersatzlose Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzung, Straßenverkehrsfläche, aus dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3686 im Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 als auch der planungsrechtlichen Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ende der Bielefelder Straße, im Bereich der U-Bahn-Station Nordwestring. In diesem Gebiet wurde die Bielefelder Straße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 ausgebaut. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob durch die Aufhebungssatzung auf die Umweltbelange gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltbericht zu erstellen[1].

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtteil Wetzendorf. Das Gebiet der Satzung Nr. 64 wird als Erschließung genutzt. An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind bebaut und an das öffentlichen Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen.

Das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Straßenverkehrsfläche, mit im Norden angrenzender Fläche für Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Einrichtung – und einem im Süden angrenzenden Mischgebiet dargestellt. Im B-Plan Nr. 3686 ist im Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 Straßenverkehrsfläche und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Blindenheim festgesetzt. Die Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 setzen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Nr. 64 den geplanten Ausbau der damals bestehenden Wetzendorfer Straße fest als auch eine Baulinie südlich der Wetzendorfer Straße.

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

2.1 Boden / Wasser / Fläche

Die Böden weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf; die natürlichen Bodenfunktionen sind kaum intakt. Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen liegen im Planungsgebiet nicht vor. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen 5 und 7 m anzutreffen. Die ökologische Wertigkeit und Bedeutung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist gering.
Da der Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 abschließend bebaut ist sind infolge der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche zu erwarten.

2.2 Pflanzen, Tiere, Landschaft

Aus vegetationskundlicher Sicht sind von der Aufhebung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 im Geltungsbereich der Satzung Nr. 64 keine wertgebenden Grünstrukturen betroffen. Faunistische Daten sind in der Artenschutzkartierung nicht vorhanden. Insgesamt hat das Gebiet für die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere als auch Landschaft eine geringe Bedeutung

[1] nach § 2 Absatz 4 BauGB

Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft zu erwarten.

2.3 Mensch, menschliche Gesundheit

Erholung
Das Satzungsgebiet ist abschließend bebaut und präsentiert sich in seiner Gesamtheit als öffentliche Straßenverkehrsfläche, mit Fahrbahn und Gehwegen, Abstellanlage für Fahrräder, einem Zugang zu einer U-Bahn-Station und Straßenbegleitgrün. Insgesamt weist der Bereich eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Erholung auf. Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung zu erwarten.

Lärm
Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 im Geltungsbereichs der Satzung Nr. 64 führt im Bereich Lärmschutz (Verkehr und Gewerbe) zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Luft
Für das Plangebiet liegen keine Messungen zur lufthygienischen Situation vor. Durch die Nähe zum Nordwestring ist mit einer Grundbelastung durch Luftschadstoffe, in erster Linie NO_2 und Feinstaub, zu rechnen. Die im Bereich des Plangebiets relativ offene Straßenrandbebauung lässt jedoch keine verstärkte Anreicherung von verkehrsbürtigen Emissionen durch Staueffekte erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Mit der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 sind für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit, Luft keine erheblichen Auswirkungen verbunden.

2.4 Klima
Das Satzungsgebiet liegt inmitten eines abschließend bebauten Siedlungsgebiets. Gemäß Klimagutachten ist die bioklimatische Belastungssituation im nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiet günstig, im Süden und Osten weniger günstig. Nach Norden schließen sich im weiteren Ausgleichsräume mit geringen bis mäßigen Kaltluftlieferströmungen an. Der Straßenraum selbst ist hinsichtlich der bioklimatischen Situation keiner Kategorie zugeordnet. Insgesamt ist die bioklimatische Belastungssituation im Geltungsbereich der Satzung und ihrem Umfeld als gering bis mittel zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima hat die vorgesehene Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

2.5 Kultur-/Sachgüter
Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen führt zu keinen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet.

2. Nullvarianten – Konfliktmindernde Maßnahmen – Methodik – Geprüfte Alternativen – Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Planungsalternativen wurden nicht zur Prüfung vorgelegt. Eine Geländebegehung fand am 27.03.2017 statt. Konkrete konfliktmindernde Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB nach sich zieht. Ebenso sind Maßnahmen gem. §4c BauGB zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

3. Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 64 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Plans Nr. 3686 als auch der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262. Anlass ist, dass Verlauf und Breite der Bielefelder Straße im Bereich des Nordwestrings abweichend von den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführt worden sind. Das Gebiet ist von der städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen bebaut. Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentlichen Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen.

Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3686 sowie der Baulinienpläne Nr. 1364 und Nr. 2262 werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB erwartet.

Nürnberg, den 12.06.2018
Umweltamt

gez. Grimnitz

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 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 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 ortsnahen 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 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) 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.

Beschlussvorlage
Stpl/097/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 "Cramer-Klett-Park-Süd"
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd
Erlass der Satzung**

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):
Für den Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße wurden am 22.05.2017 zwei Anträge auf Vorbescheid vom selben Bauherrn gestellt. Der Bauherr möchte die bestehenden Grünflächen unter Ausnutzung der Baugrenzen und Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse des bestehenden Baulinienplans aus dem Jahr 1958 überbauen. Dem entgegen steht die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 4647, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Grünflächen als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage- " entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zu verfolgen. Das Bebauungsplan - Verfahren Nr. 4647 wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017 eingeleitet. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden durchgeführt. Danach wurde ein Kompromissvorschlag erarbeitet, der im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2018 vorgestellt und unter dem Vorbehalt des Abschlusses einer vertraglichen Vereinbarung zur weitgehend öffentlichen Nutzbarkeit der verbleibenden Grünflächen im Grundsatz befürwortet wurde. Die Verhandlungen werden voraussichtlich im Lauf der nächsten Monate abgeschlossen sein, so dass der Bebauungsplan Nr. 4647 dann auf dieser Grundlage weiter geführt werden kann. Da der Bebauungsplan Nr. 4647 noch nicht rechtsverbindlich ist, wird zur Sicherung der grünordnerischen Ziele die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 um ein Jahr erforderlich. Die Verlängerung wird anschließend ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Satzung der erstmaligen Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd, wie es sich aus dem beiliegenden Satzungsentwurf ergibt.

Beilage

Betreff:

**Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 "Cramer-Klett-Park-Süd"
für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße,
Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd
Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation/ Sachstand

Am 18.05.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 4647 eingeleitet mit dem Ziel, die Freiflächen des ehemaligen Postscheckamts am südlichen Eingang des Cramer-Klett-Parks als öffentliche Grünfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Bebauungsplan 3421 vom 19.08.1958 aufgehoben werden, da der massive bauliche Eingriff in den südlichen Zugang des Cramer-Klett-Parks nicht mehr den heutigen Planungszielen entspricht.

In Ausstattung und Nutzung haben die seit Jahrzehnten dem Park zugehörigen Freiflächen mit wertvollem Baumbestand eine große Bedeutung für den Freiraum-, Wege- und Biotopverbund von der Wöhrder Wiese über den Keßlerplatz nach Norden und zur Altstadt und in diesem Verbund eine große klimatische Ausgleichswirkung. Die Zäsur in der Blockrandbebauung und die Blickbeziehungen in den Park mit dem wertvollen und markanten Baumbestand bewirken eine adäquate Zugangssituation in den Cramer-Klett-Park. In Folge einer Vereinbarung zwischen der Post-AG und der Stadt Nürnberg sind die Flächen, vorbehaltlich eines Erweiterungsbedarfs der Post, öffentlich verfügbar gewesen und wurden durch SÖR gepflegt.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens waren der Verkauf des Postscheckamt-Areals, verbunden mit den Erweiterungsinteressen des neuen Eigentümers, sowie die projektierte Neugestaltung des Cramer-Klett-Parks durch die Stadt, bei der auch die südliche Zugangssituation mit den Freiflächen des ehemaligen Postscheckamts einbezogen werden sollte.

Vom neuen Eigentümer gingen daraufhin zwei Vorbescheids - Anträge auf Grundlage der Baugrenzen des Baulinienplans von 1958 ein, die nicht mehr den Planungszielen entsprechen. Daher wurde im Stadtplanungsausschuss vom 20.07.2017 die Veränderungssperre Nr. 83 erlassen. Die Zurückstellung der Anträge auf Vorbescheid erfolgte mit Empfangsbekenntnis vom 17.08.2017.

Ergänzend wird auf die AfS - Vorlagen zur Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4647 vom 18.05.2017 und den Erlass der Veränderungssperre vom 20.07.2017 verwiesen.

Seit dem Erlass der Veränderungssperre wurden die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Als Grundlage für die weitere Planung wurde ein Baumgutachten erstellt.

Zudem wurden zahlreiche Abstimmungs- und Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer geführt. Vom Stadtplanungsamt wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und SÖR eine Analyse der Parkraumqualitäten erstellt und ein Baufeld ermittelt mit dem Ziel, einen Kompromiss zu finden, der sowohl den städtischen Zielen gerecht wird, als auch den Erweiterungsinteressen des Eigentümers in angemessener Weise Rechnung trägt.

Der Eigentümer entwickelte daraufhin einen neuen Entwurf als Vorbescheidsantrag, der zusammen mit der Parkraumanalyse zunächst im Baukunstausschuss und anschließend im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 im Grundsatz Zustimmung fand. Der Stadtplanungsausschuss nahm die vorgelegte Planung zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage Grunderwerbsverhandlungen zu führen bzw. die öffentliche Nutzung der verbleibenden Grünflächen außerhalb des Baufeldes zu sichern.

Es folgten weitere Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer zum Abschluss einer entsprechenden städtebaulichen Vereinbarung, die voraussichtlich im Laufe der nächsten Monate soweit abgeschlossen werden kann. Nachdem kein Grunderwerb, sondern lediglich eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und ein Vorkaufsrecht vereinbart werden, sollte zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Bebauungsplan Nr. 4647 auf Grundlage der städtebaulichen Vereinbarung weiter geführt werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 4647 noch nicht rechtsverbindlich ist, die Rechtsverbindlichkeit kurzfristig nicht hergestellt werden kann und, wie dargestellt, die Durchführung der Planung durch das der Veränderungssperre zugrunde liegende ursprünglich eingereichte Vorhaben unmöglich gemacht werden würde, ist es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Kosten
Durch die Verlängerung der Veränderungssperre entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Gemeinde verlängert die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

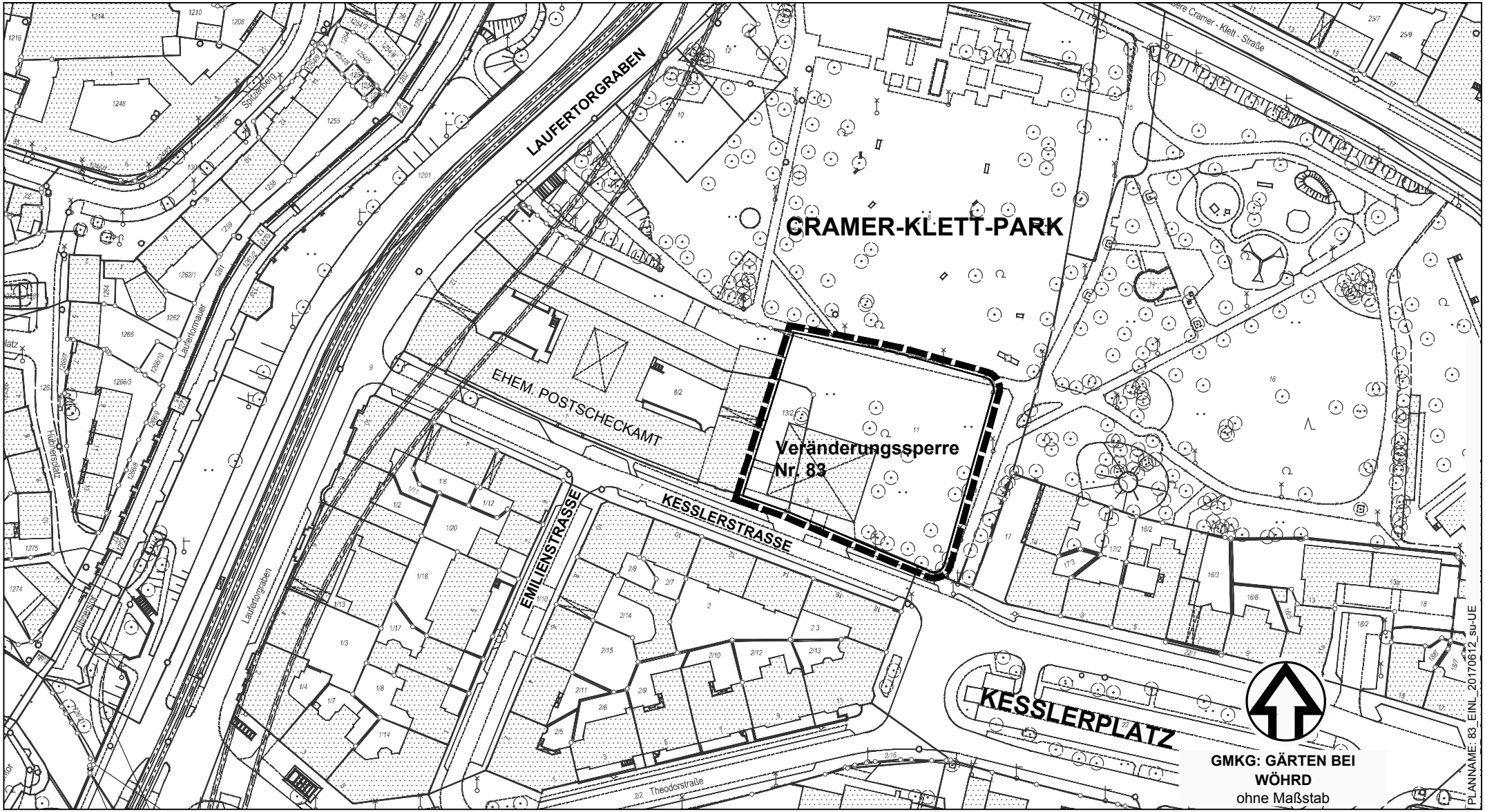
Fazit/weiteres Vorgehen
Zur Sicherung der Planungsziele des am 18.05.2017 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park-Süd“ soll die Veränderungssperre Nr. 83 verlängert werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 83 "CRAMER-KLETT-PARK-SÜD"

für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.-Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.-Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERLÄNGERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 83

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt aufgrund der

§§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26 März 2019 (GVBl. S. 98)

folgende Satzung:

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 83 umfassend das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 13.06.2017 (Maßstab 1:1000) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzte Gebiet für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl.-Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd, Satzung der Stadt Nürnberg vom 09.08.2017 Amtsblatt (Seite 340), wird um ein Jahr verlängert. Dieser Plan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung von § 3 der Satzung vom 09.08.2017 spätestens mit Ablauf des 24.08.2020 außer Kraft. Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

§ 2

Diese Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 83 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/098/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Straßengestaltung im Wohngebiet Eichenlöhlein unter Berücksichtigung des Bestandes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4342
Straßengestaltungsplan Stpl/3-03/2018
Protokoll der Eigentümerinformation

Sachverhalt (kurz):
Das Wohngebiet Eichenlöhlein war vor ca. 40 Jahren ein Wochenendhausgebiet. Die Grundstücke sind mit altem Baumbestand und großen Hecken eingewachsen. Ein erstmaliger Straßenausbau bis an die Grundstücksgrenzen ist nicht möglich, ohne den Bewuchs zu gefährden oder zu roden. Der Straßenraum soll größtenteils wie im Bestand belassen werden, mit einem asphaltierten Fahrstreifen und seitlichen Mehrzweckstreifen aus wassergebundner Decke. Eine Straßenbeleuchtung soll installiert werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	360.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	360.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei reduziertem Straßenausbau wird das private Grün berücksichtigt und die Erschließung gewährleistet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Straßengestaltungsplan Stpl /3-03/2018 vom 27.08.2018 für das Wohngebiet Eichenlöhlein, unter Berücksichtigung des Bestandes.

Beschlussvorlage
Stpl/098/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Straßengestaltung im Wohngebiet Eichenlöhlein unter Berücksichtigung des Bestandes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4342
Straßengestaltungsplan Stpl/3-03/2018
Protokoll der Eigentümerinformation

Bisherige Beratung(en)	Datum	TOP
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	8

Sachverhalt (kurz):
Das Wohngebiet Eichenlöhlein war vor ca. 40 Jahren ein Wochenendhausgebiet. Die Grundstücke sind mit altem Baumbestand und großen Hecken eingewachsen. Ein erstmaliger Straßenausbau bis an die Grundstücksgrenzen ist nicht möglich, ohne den Bewuchs zu gefährden oder zu roden. Der Straßenraum soll größtenteils wie im Bestand belassen werden, mit einem asphaltierten Fahrstreifen und seitlichen Mehrzweckstreifen aus wassergebundner Decke. Eine Straßenbeleuchtung soll installiert werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	360.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	360.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei reduziertem Straßenausbau wird das private Grün berücksichtigt und die Erschließung gewährleistet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Straßengestaltungsplan Stpl /3-03/2018 vom 27.08.2018 für das Wohngebiet Eichenlöhlein, unter Berücksichtigung des Bestandes.

Beilage

Betreff:

Straßengestaltung im Wohngebiet Eichenlöhlein unter Berücksichtigung des Bestandes

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Von Behelfsbauten über Wochenendhausgebiet zu reinem Wohngebiet nach BauGB

In der Nachkriegszeit wurden im Eichenlöhlein Behelfswohnbauten gebaut, die in den 60ern und 70ern durch zahlreiche Neubauten und Anbauten ergänzt wurden. Der im Jahr 1980 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 4101 setzte Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ fest. Die meisten Eigentümer nutzten die Anwesen bereits als Dauerwohnsitz. Um die Nutzfläche zu erweitern wurden Nebengebäude, Garagen, Überdachungen und Wintergärten errichtet, größtenteils ohne genehmigten Bauantrag. Von Beseitigungsanordnungen hatte man Abstand genommen, da in den 90er Jahren Überlegungen angestellt wurden, das Wochenendhausgebiet als Wohngebiet zu legalisieren.
1998 wurde beschlossen den Bebauungsplan 4342 aufzustellen, der ein 12 ha großes Wohngebiet ausweist, im Juni 2006 erlangte er Rechtskraft. Nach und nach wurden neue Familienheime errichtet, trotzdem ist das Baugebiet Eichenlöhlein locker bebaut und weist große begrünte Grundstücke auf.

Die Erschließung, das besondere Straßenbild

Durch die frühere Nutzung als Wochenendhausgebiet sind die Grundstücke mit bis zu 50 Jahre alten Bäumen bewachsen. Die Bäume stehen zum großen Teil an den Grenzen zur Straße und sind zum Erhalt festgesetzt. Die Einfriedungen der Grundstücke bestehen überwiegend aus dichten, hohen Hecken.

Diese Bild macht den Charme des Eichenlöhleins aus und soll auch in Zukunft den Charakter bestimmen.

Die Privatbäume reichen mit ihren Kronen und Wurzelbereichen weit in die geplante Straßenbaufläche hinein. Zudem stehen die seit Jahrzehnten hochgewachsenen Hecken direkt an der Grenze zur vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche. Bei einem regelkonformen Straßenausbau ist eine Ausschachtung von mindestens 65 cm Tiefe erforderlich, damit würden die Wurzeln stark beschädigt und Bäume wären nicht mehr standsicher, Hecken würden wahrscheinlich absterben.

Die Erschließung des Wohngebietes gemäß Baugesetzbuch ist noch nicht erstmalig hergestellt und abgerechnet. Im Jahre 1999 hatte man Teile der Erschließungswege mit Asphalt befestigt und im Zuge der Kanalbauarbeiten von 2011 bis 2014 die aufgegrabenen Flächen mit Asphalt und Schotterprovisorien hergestellt. Randsteine, Entwässerungsrinnen und Regeneinläufe sind nicht vorhanden. Es war vorgesehen, die Straßen gemäß Darstellung im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen. Doch auf Grund dieser außergewöhnlichen Umstände und den sehr hohen zu erwartenden Kosten ist von einem herkömmlichen Standardstraßenbau abzusehen.

Gemäß Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche überwiegend mit 6,50 m Breite festgesetzt . Die Darstellung der Aufteilung des Straßenraumes ist nachrichtlich. Das bedeutet, dass es Spielraum für gestaltete, nichtversiegelte, naturnahe Flächen gibt, die Verkehrsfläche muss nicht vollständig versiegelt sein.

Im Bestand befindet sich überwiegend eine asphaltierte Fläche von ca. 3,50 m bis 4,00 m, die als Fahrbahn genutzt wird. Beidseitig davon befinden sich unterschiedlich breite Streifen aus Schotter, wassergebundener Decke oder unbefestigtem Material, die zum Ausweichen oder Parken genutzt werden können.

Maßnahmen

Die noch unbefestigten Straßen im Gebiet sollen mit einer provisorischen asphaltierten Fahrbahn ergänzt werden, ebenfalls nur ca. 4,00 m breit und die Restfläche bis zu den Grundstücksgrenzen sollen belassen werden oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden (wie die bereits vorhandenen provisorischen Straßen).

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Baugebiet Eichenlöhlein kann eine dauerhafte ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers in die Seitenbereiche nicht überall sichergestellt werden. Insbesondere nach Starkregenereignissen muss mit Pfützen und Aufstauungen sowie im Winter mit Eisbildung auf dem Asphalt und den seitlichen Bankettflächen gerechnet werden. Um die Entwässerungssituation zu verbessern, sollen an neuralgischen Tiefpunkten zumindest provisorische Einläufe zur Wasserableitung eingebaut werden.

Zur Sicherheit bei der Benutzung der Straßen soll eine dauerhafte Straßenbeleuchtung installiert werden, in Form von Masten und oberirdischen selbsttragenden Stromleitungen, um einen Eingriff in den Untergrund zu vermeiden.

Eine Verlegung von Beleuchtungskabeln im zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsraum ist technisch grundsätzlich möglich, allerdings ist der Aufwand dafür deutlich höher als für eine Luftverkabelung. Im Einzelnen sind das Mehraufwendungen bei der Aufgrabung im Bereich nahestehender Bäume und Hecken und deren Wurzeln. Hier ist teilweise Handaushub erforderlich, um die Wurzeln nicht zu beschädigen. In solchen Bereichen muss auch ein sog. Wurzelschutz mit eingebracht oder eine Verlegung in Schutzrohren vorgenommen werden. In Querungsbereichen der Fahrbahn muss Asphalt aufgeschnitten, der Leitungsgraben gezogen und hinterher wieder verschlossen werden. Bei der Mehrkostenermittlung für die Erdverkabelung im Vergleich zur Luftverkabelung ist daher insgesamt von einer Verdoppelung der Kosten auszugehen. Also anstatt 300.000 € würden rd. 600.000 € an Kosten anfallen, die dann zu 90 % von den Eigentümern im Rahmen der Weiterverrechnung nach dem Erschließungsbeitragsrecht zu übernehmen wären.

Bereiche mit schadhaften Stellen, insbesondere in der Asphaltfahrbahn, sollen ausgebessert und verkehrssicher wiederhergestellt werden.

Diese Planung wurde anhand eines „Straßengestaltungsplanes unter Berücksichtigung des Bestandes“ am 27.02.2019 in der Max-Beckmann-Schule vor Ort vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Veranstaltung liegt der Ausschussvorlage bei.

Kosten

Die Kosten für eine Beleuchtung mit Masten und oberirdischer Verkabelung belaufen sich auf ca. 300.000 €, die zu 90 % von den Eigentümern im Rahmen der Weiterverrechnung nach dem Erschließungsbeitragsrecht zu übernehmen sind.

Die Aufwendungen für provisorischen Maßnahmen im Straßenbereich liegen bei rd. 60.000 €. Die Kosten trägt die Stadt Nürnberg selbst, sie werden aus dem Straßenunterhalt, geleistet.

Wenn unter anderen Umständen ein herkömmlicher Standardstraßenausbau möglich wäre, würden sich die Kosten auf ca. 3,5 bis 4,0 Mio € belaufen, die zu 90% von den Eigentümern zu entrichten wären.

Zeitliche Umsetzung

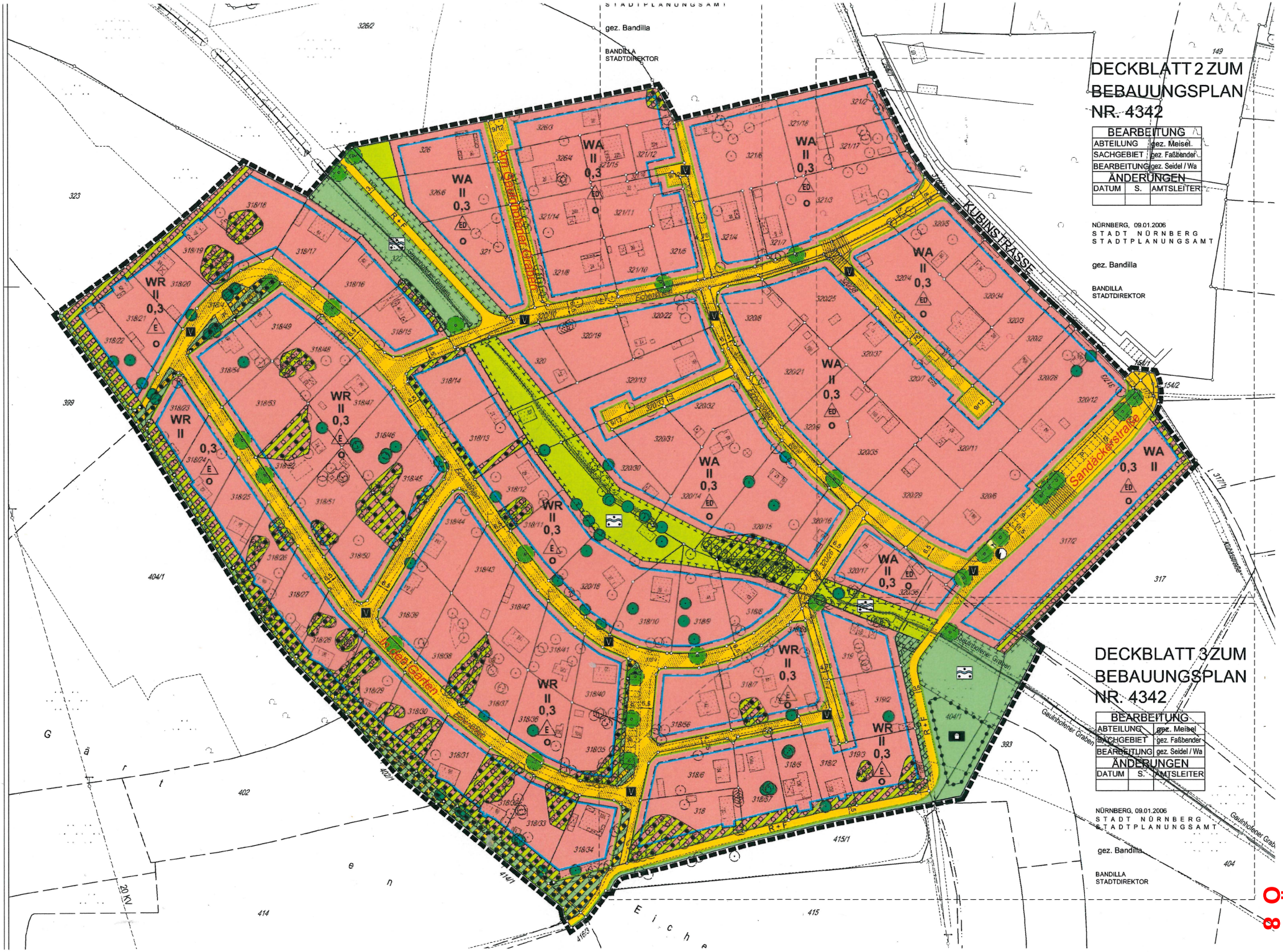
Die Installation der Beleuchtung und provisorische Straßenbauarbeiten könnten für das Frühjahr 2020 vorgesehen werden.

Fazit

Ökologisches Ziel

In Form der vorgelegten „Straßenplanung“ wird in den Wurzelbereich der Bäume, Hecken und Sträucher kaum eingegriffen. Der eingegrünte Charakter des Straßenraumes bleibt erhalten. Das Niederschlagswasser kann größtenteils in den Randstreifen der öffentlichen und privaten Flächen natürlich versickern, was dem Bewuchs zu Gute kommt. Eine befestigte Fläche zum Befahren und Begehen steht zur Verfügung. Die Kosten werden äußerst niedrig gehalten.

Die Mehrheit der Eigentümer hat sich mit der Bestandssituation arrangiert und befürwortet es, den Zustand zu belassen.


STADTPLANUNGSAMT
gez. Bandilla
BANDILLA
STADTDIREKTOR
DECKBLATT 2 ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 4342
BEARBEITUNG
ABTEILUNG gez. Meisel
SACHGEBIET gez. Faßbender
BEARBEITUNG gez. Seidel / Wa
ÄNDERUNGEN
DATUM S. AMTSLEITER
NÜRNBERG, 09.01.2006
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT
gez. Bandilla
BANDILLA
STADTDIREKTOR
KUBINSTRASSE
Sandäckerstraße
Am Gaulnhofener Graben
Eichenallee
Gaulnhofener Graben
Kubinstraße
DECKBLATT 3 ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 4342
BEARBEITUNG
ABTEILUNG gez. Meisel
SACHGEBIET gez. Faßbender
BEARBEITUNG gez. Seidel / Wa
ÄNDERUNGEN
DATUM S. AMTSLEITER
NÜRNBERG, 09.01.2006
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT
gez. Bandilla
BANDILLA
STADTDIREKTOR
WA II 0,3 ED o
WR II 0,3 E o
R + F
20 KV





















Zeichenerklärung

Befestigte Flächen

- Bestehende Fahrbahn Asphalt
- Geplante Befestigung ähnlich wie im Bestand
- Bestehende Seitenstreifen unbefestigt

Vegetation

- Baum vorhanden
- Hecke vorhanden
- Pflanzfläche vorhanden

Einbauten / Ausstattung

- Geplante Beleuchtung LPH 6.0 m ohne Ausleger, mit Freileitung, Modell nach Angabe SÖR/1-E/1
- Geplante Beleuchtung LPH 5.0 m ohne Ausleger, mit Freileitung, Modell nach Angabe SÖR/1-E/1
- Zaun vorhanden
- Mauer vorhanden
- Stützmauer vorhanden

Detail

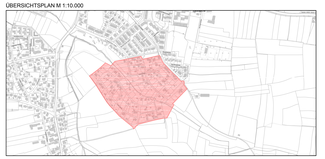
- Einfahrt Bestand
- Eingang Bestand
- Bildstandort

NÜRNBERG

Erschließung des Wohngebietes Eichenlöhlein

auf Grundlage des Bestandes

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG			
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM			
ABTEILUNG	Meisel	NÜRNBERG, 27.08.2018	
SACHGEBIET	Wenninger	gez. Dengler	
BEARBEITUNG	Eckendörfer / Iser		
AFS BESCHLUSS		DENGLER AMTSLEITER	
M = 1: 500	PLAN-NR. Stpl/3-03/2018		

ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

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

Straßengestaltung für das Gebiet Eichenlöhlein auf der Grundlage des Bestandes

Eigentümerinformation am 27.02.2019 um 19.00 Uhr in der Max-Beckmann-Schule, Beckmannstraße 2, 90455 Nürnberg

Das Stadtplanungsamt hatte die betroffenen Grundstückseigentümer in den Straßen Eichenlöhlein, Am Gaulnhofener Graben, In den Gärten, Sandäckerstraße und südwestliche Kubinstraße mit einem Schreiben eingeladen.

Der Einladung folgten ca. 90 bis 100 Eigentümer.

Seitens der Verwaltung nahmen an der Information Herr Karl Beck vom Servicebetrieb öffentlicher Raum (SÖR/2-B/6), Frau Wenninger und Frau Eckendörfer vom Stadtplanungsamt (Stpl/3) teil.

Frau Wenninger begrüßte die Anwesenden, stellte die Vertreter der Verwaltung vor, erläuterte kurz den Anlass und übergab an Frau Eckendörfer, die anhand einer Power Point Präsentation die Planung vorstellte.

Es wurde aufgezeigt, dass das wesentliche Ziel der Planung ist, den eingegrünten Charakter des Gebietes zu erhalten, die Bäume und Einfriedungen nicht zu gefährden, letztendlich den im Zuge der Kanalbaumaßnahme hergestellten Fahrbahnaufbau mit provisorischem Asphaltband und geschotterten seitlichen Bankettflächen zu belassen und von einem herkömmlichen plangemäßen Straßenbau vorerst abzusehen.

Lediglich eine Straßenbeleuchtung, mit oberirdischer Freileitung, soll für ca. 300.000 Euro neu installiert werden. Nur diese Kosten sollen aktuell als erstmalige Herstellung auf die Anlieger umgelegt werden.

Verkehrsgefährdende Schlaglöcher im Schotterstreifen oder im Asphalt werden im Rahmen des laufenden Unterhalts ausgebessert. Punktuell können in den Tiefpunkten provisorische Regeneinlässe eingebaut werden.

Straßen, die noch nicht befestigt sind, werden bei Bedarf in Abhängigkeit von der weiteren Wohnbebauung ebenfalls mit Asphalt und Schotterstreifen hergestellt.

Die umliegenden geplanten Rad- und Fußwege werden vorläufig nicht ausgebaut und erhalten keine Straßenbeleuchtung.

Die Stadt behält sich vor, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt einen herkömmlichen Straßenausbau durchzuführen, der dann auch Beiträge für die erstmalige Erschließung auslösen könnte.

Von den Eigentümern wurden nachfolgende Beiträge zur Planung geliefert:

- *Bei der Verlegung der Freileitung für die Beleuchtung soll auf die privaten Bestandsbäume Rücksicht genommen werden.*
- *Die Freileitung soll nicht über die Privatgrundstücke geführt werden.*
- *Die Maststandorte dürfen nicht vor Einfahrten platziert werden.*
- *Die Beleuchtungskabel sollen im Boden verlegt werden und die Kosten dafür benannt werden*
- *Die Kabel sollen, wie vorgeschlagen, oberirdisch verlegt werden*

Die Verwaltung sagt zu, die Kosten für eine unterirdische Kabelverlegung zu ermitteln und zu prüfen, ob eine Ausschachtung überhaupt möglich ist, unter Berücksichtigung der Begrünung entlang der Grundstücke. Die Beleuchtungsstandorte und die Leitungen werden noch einmal geprüft, um Konflikte mit den privaten Anlagen zu vermeiden.

- *Herr Bürgermeister Vogel hätte früher zugesagt, dass es eine breitere Fahrspur als 3,00 m geben wird.*

Wahrscheinlich ist Herr BM Vogel zum damaligen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen, dass die Bäume und Hecken bei einem breiteren Ausbau gefährdet sein werden. Aktuell will man den Charakter des Gebietes mit dem Grün erhalten.

- *Ist die vorhandene Asphaltfahrbahn und der Schotterstreifen noch haltbar?*

Bei der bisherigen Nutzung mit PKW, Lieferfahrzeugen und Mülllaster ist der Belag stabil und wird sehr wahrscheinlich noch einige Jahre halten.

- *Wieviel würde denn der Gesamtausbau kosten? Einige Eigentümer hätten gerne gewusst, welche Kosten auf sie zugekommen wären*

Die Stadtverwaltung wird grobe Schätzkosten ermitteln, nach den Standard-Quadratmeterpreisen.

- *Könnte man wenigsten die Grundstückszufahrten befestigen, anstatt des Schotterbelages?*

Das Pflastern von allen Grundstückszufahrten und Eingängen würde Probleme mit dem Versickern des Niederschlagwassers zur Folge haben. Der Schotterstreifen ist zum Versickern notwendig.

SÖR wird den Straßenbelag im Rahmen der laufenden Straßenbegehung kontrollieren und größere verkehrsgefährdende Schäden bei Bedarf beheben.

- *Wann wird der Rad-Fußweg am Gaulnhofener Graben zu dem Spielplatz im nördlich angrenzenden Gebiet gebaut? Der Graben wird nicht gepflegt.*

Für den Gaulnhofener Graben ist noch ein wasserrechtliches Verfahren im Gang. Der Neubau des Verbindungsweges steht noch nicht in Aussicht.

- *Der Eigenümer Eichenlöhlein 2 musste einen langen Grundstücksstreifen für die Straßenfläche an die Stadt Nürnberg abtreten. Diese Fläche ist mit Büschen zugewuchert und wird nicht von der Stadt gepflegt.*

Die Stadtverwaltung klärt intern wie dieser Missstand behoben werden kann und setzt sich mit dem Eigentümer in Verbindung

- *Einige Redner befürworteten die Planung der Stadtverwaltung, den Zustand so zu belassen. Es spart den Bewohnern viel Geld und man kann mit der Situation gut leben. Außerdem ist man froh, dass es so grün bleibt.*

Dem wurde von vielen Eigentümern mit Beifall zugestimmt.

Frau Wenninger fasste das Stimmungsbild am Schluss der Veranstaltung zusammen.

Ergebnis:

Die überwiegende Mehrheit ist mit dem Vorschlag der Stadtverwaltung einverstanden, den Bestand der Straße zu belassen. Wo nötig, werden Ausbesserungsarbeiten am Belag vorgenommen. Die Kosten für einen kompletten Straßenausbau werden grob geschätzt und in die Ausschussvorlage aufgenommen.

Es wird geprüft, ob eine unterirdische Verlegung des Beleuchtungskabels möglich ist und die Kosten werden ebenfalls benannt.

Die Vorlage des Projektes im Stadtplanungsausschuss ist im Juni 2019 vorgesehen. Den Eigentümern wird empfohlen, sich im Ratsinformationssystem der Stadt Nürnberg zu informieren und das Ergebnis nachzulesen.

Nürnberg, 22.03.2019
Stadtplanungsamt
Planung öffentlicher Raum

Fr. Eckendörfer (4945)

Beschlussvorlage
Stpl/094/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Aktivierung von Bauflächenpotenzialen
Anwendung des § 176 Baugesetzbuch, Baugebote

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Baugebote nach § 176 BauGB, Ausarbeitung Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages

Sachverhalt (kurz):
Derzeit wird das Instrument des Baugebotes, das zur Realisierung städtebaulicher Ziele im Baugesetzbuch verankert ist, breit diskutiert. Das Baugebot wird bundesweit selten eingesetzt, bietet jedoch im Sinne der Nachhaltigkeit Chancen, im Verhandlungsweg zusammen mit den Grundstückseigentümern Lösungen für die Nutzung unbebauter oder untergenutzter Grundstücke zu erreichen.

Inwieweit und unter welchen Voraussetzungen das Baugebot für Nürnberg geeignet ist, Baugrundstücke zu aktivieren und den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neuausweisung neuer Baugebiete zu reduzieren, soll geprüft werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Bei Ausübung können die GrundstückseigentümerInnen die Übernahme des Grundstücks durch die Stadt verlangen. Der Umfang ist zur Zeit nicht abschätzbar. Im Rahmen der Prüfungen muss die finanzielle Situation ebenfalls beleuchtet und diskutiert werden.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Beauftragt wird die Anwendung eines Rechtsinstrumentes, mögliche Auswirkungen können erst bei konkreten Einzelfällen beurteilt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. VII**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Möglichkeiten der Anwendung des § 176 BauGB sowohl für die Innenentwicklung als auch für die Aktivierung neu geschaffener Baugrundstücke in neuen Baugebieten zu prüfen. In Ergänzung des Baulückenprogramms soll mit einigen Grundstückseigentümern ein gemeinsamer Weg zur Bebauung ihrer Grundstücke gesucht und möglichst einvernehmlich verhandelt werden. Über das Ergebnis ist baldmöglich zu berichten.

Beilage

Betreff:
Aktivierung von Bauflächenpotenzialen
Anwendung des § 176 Baugesetzbuch, Baugebote

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Nach einer Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) unter insgesamt 190 bundesdeutschen Oberbürgermeistern ist der Wohnraummangel derzeit die größte Herausforderung für die Städte. Alle Instrumente des Baugesetzbuches zur Herstellung der Planreife und der Erschließung von Baugebieten werden derzeit diskutiert, auch das bisher wenig angewendete Baugebot. Auch für Nürnberg stellt sich die Frage der Anwendung, sowohl als Mittel für die Nutzung von Baulücken als auch zur besseren Aktivierung in Neubaugebieten. Die rechtlichen Grundlagen sind in der Anlage (Sachstand zu § 176 BauGB der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages) zusammengefasst und erläutert.

Das Baugebot ist durchaus umstritten, weil sein Ziel der Aktivierung von Baugrundstücken, kollidieren kann mit den Interessen der EigentümerInnen. Oftmals werden Grundstücke jahrzehntelang nicht plangemäß genutzt. Die Gründe sind vielfältig, sie reichen vom Aufsparen für Kinder und Enkelkinder bis hin zur Bodenspekulation. Das Baugebot ist ein Instrument des Planungsrechtes, des Baugesetzbuches. Sein Ziel ist es, Baurecht umzusetzen. Baurecht entsteht nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern durch die anschließende Herstellung der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur durch die Stadt. Die Kosten dafür trägt in der Regel die Stadt, also die SteuerzahlerInnen.

Eine zögerliche Bebauung ist nicht nur kommunalfiskalisch kontraproduktiv, der hohe finanzielle Einsatz für Infrastrukturen wird tlw. erst nach Jahrzehnten vollständig genutzt. Sie führt auch zu Folgekosten, beispielsweise müssen unterausgenutzte Entwässerungsanlagen regelmäßig durchgespült werden, um sie dauerhaft zu erhalten. Die Kosten dafür trägt ebenfalls die Allgemeinheit. Es liegt also im öffentlichen Interesse, die vorhandenen Baugrundstücke besser zu nutzen.

Ein weiteres Argument für die verstärkte Nutzung bebaubarer Grundstücke sind die Umweltaspekte in der Planung. Das Baugesetzbuch macht durch § 1 Abs. 5 den Schwerpunkt der Entwicklung deutlich: „… soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Um weitere Eingriffe in Natur und Landschaft auf das absolute notwendige Maß zu reduzieren, müssen vorhandene Potenziale besser genutzt werden.

Anwendungsmöglichkeiten des Baugebotes

Das Baugebot ist anwendbar in Bebauungsplangebieten und in Gebieten nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Es dient der Realisierung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke und der Schließung von Baulücken.

Baulücken
Überall im Stadtgebiet gibt es in Baugebieten unbebaute Grundstücke, meist Baulücken. Auch in Nürnberg wäre die Anwendung des Baugebotes zur Aktivierung dieser Potenziale denkbar. Viele Baulücken und unterausgenutzte Grundstücke liegen allerdings in Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Der Einsatz des Baugebotes erscheint hier nicht zielführend. Vielmehr sollte untersucht werden, wo mit dem sehr arbeitsintensiven Instrument möglichst viel Erfolg erzielt werden kann. Dies betrifft nicht nur Wohngebäude sondern auch die Nutzung von Grundstücken im gewerblichen Bereich, z.B. für Büro und Dienstleistung an prominenter Stelle im Stadtgebiet.

Baugebiete

Baugebiete, die durch städtebauliche Verträge mit einem Investor entwickelt werden, werden i.d.R. vollständig und zügig bebaut. Anders sieht es in Baugebieten aus, die in der klassischen Bauleitplanung mit Umlegung entwickelt wurden. Zwar entsteht durch die konsequente Abschöpfung des sog. Umlegungsvorteils in vielen Fällen ein Nutzungs- bzw. Veräußerungsdruck für die EigentümerInnen, trotzdem zeigt die Praxis, dass oftmals Baugebiete auch nach Jahrzehnten noch nicht vollständig bebaut sind.

Bereits im Zuge des Umlegungsverfahrens könnte ein Baugebot ausgesprochen werden[1]. Dies ist jedoch nicht flächendeckend möglich, sondern muss entsprechend der Regelungen nach § 176 BauGB in jedem Einzelfall begründet und das Verwaltungsverfahren durchgeführt werden. Trotz des zu erwartenden Aufwandes sollte der Einsatz geprüft werden.

Differenzierte Betrachtung bei Gewerbeflächen
Bei Gewerbeflächen ist das Baugebot differenziert zu handhaben:

a) Flächen, die Unternehmen als künftige Erweiterungsflächen erworben haben
Da es für Unternehmen im Stadtgebiet in der Regel nahezu unmöglich ist, im direkten Umfeld ihres Betriebsstandortes Erweiterungsflächen zu finden, werden teilweise bereits bei der Ansiedlung an einem neuen Standort Flächen für eine perspektivische Unternehmenserweiterung mit erworben. Eine Anwendung des § 176 BauGB auf diese Flächen würde die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Nürnberg massiv beeinträchtigen und kommt daher nicht in Betracht.

b) Flächen, die als Spekulationsobjekte gehalten werden
Bei Gewerbeflächen, die nicht als Erweiterungsflächen i.S.d. vorausgehenden Absatzes gehalten werden, kann die Anwendung des § 176 BauGB ein geeignetes Instrument der Flächenmobilisierung darstellen.

Verfahrensablauf Baugebot

Das Baugebot ist ein Eingriff in die eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt der GrundstückseigentümerInnen über ihr Eigentum. Aus diesem Grund kann das Baugebot nur mit einem umfangreichen Verfahren angewendet werden. Das Difu hat den Arbeitsablauf grob skizziert:

a) „Ermittlung der städtebaulichen Notwendigkeit für den Erlass des Baugebots durch die Feststellung des Ist-Zustandes und der Gegenüberstellung des gewollten Zustandes in einem Gebiet/auf einem Grundstück.
b) Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Realisierbarkeit des Baugebots, insbesondere hinsichtlich des Umfangs der Bebauung in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde.
c) Klärung, welche Kosten (Entschädigung, Übernahmeanspruch) ggf. auf die Gemeinde zukommen können.
d) Vorklärung, ob grundsätzlich die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden können (Einschaltung der Kämmerei).
e) Vorklärung, ob grundsätzlich der politische Wille zum Erlass von Baugeboten vorhanden ist. Bei einer größeren Zahl von Fällen kommt die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses zur Gewährleistung einer optimalen Gleichbehandlung der betroffenen Eigentümer/innen in Betracht.
f) Erstellung eines Zeitplans für das beabsichtigte Vorgehen. Dies auch deshalb, weil von der Gemeinde ggf. Gutachten, Stellungnahmen, Auskünfte zu Fördermitteln etc. eingeholt werden müssen, deren Dauer häufig unterschätzt wird. Auch zur Begründung der Erforderlichkeit der „alsbaldigen Durchführung" beim Baugebot empfiehlt es sich, die erwartete Zeit bis zur Zielerreichung aufzuzeigen.

[1] § 59 Abs. 7 BauGB i.V.m. §176 BauGB

g) Entwurf einer Begründung des Gebots mit Feststellung der städtebaulichen Gründe für den Gebotserlass und der Notwendigkeit, das Gebot alsbald zu erlassen.
h) Welche Fördermittel stehen zur Verfügung? Erstellung einer Liste mit allen notwendigen Angaben.
i) Ermittlung der Eigentümer/innen und deren aktueller Adressen, Grundbuchauszug zur Feststellung bestehender Grundpfandrechte etc. Gegebenenfalls Einleitung eines Verfahrens nach § 207 BauGB.
j) Erarbeitung eines Vertragsentwurfs für eine mögliche Einigung bzw. zur Übergabe bei der Erörterungsveranstaltung.
k) Schriftliches Angebot zu einer einvernehmlichen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen an die Eigentümer/innen
l) Einladung, Durchführung eines Erörterungstermins und Dokumentation der Ergebnisse zur Verfahrensakte“[2]

Tatsächlich ist das Baugebot ein einzelfallbezogener Verwaltungsakt, dem umfangreiche konzeptionelle und grundstücksbezogene Prüfungen voraus gehen müssen. So müssen in jedem Einzelfall z.B. die objektive Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden und der Nachweis erbracht werden, dass die Notwendigkeit für die Anwendung des Baugebots besteht. Erst nach Abarbeitung der konzeptionellen und grundstücksbezogenen Kriterien, dem Nachweis der objektiven Wirtschaftlichkeit und der Erforderlichkeit sowie einer intensiven Erörterung mit den EigentümerInnen kann das Baugebot erlassen werden.

Wenn der/die GrundstückseigentümerIn dem Gebot nicht nachkommen, können Zwangsgelder erhoben werden. Zudem kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist (subjektive Unwirtschaftlichkeit)[3]. Die Gemeinde hat in diesem Fall eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften und würde von der Enteignungsbehörde auf Antrag des/der GrundstückseigentümersIn festgestellt werden, sofern eine freihändige Einigung zwischen den Parteien nicht zustande kommt. Ist die Durchführung des Vorhabens der GrundstückseigentümerIn zumutbar, kommt diese aber dem Baugenbot auch nach Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen nicht nach[4], kann die Gemeinde ein Enteignungsverfahren einleiten.

Die immer wieder in Zusammenhang mit den Ankündigungen in Tübingen in der Presse beschworene Enteignung ist daher nur das letzte Mittel, das der Gemeinde nach BauGB zur Umsetzung des Baugebots zur Verfügung steht. Vorrangiges Ziel sollte ist es stets, im Rahmen der Erörterung mit den EigentümerInnen zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Dabei sollte die Stadt die EigentümerInnen beraten, über die Nutzungsmöglichkeiten informieren, Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung geben. Ziel ist immer die einvernehmliche Lösung, alle hoheitlichen Schritte stellen die Ultima Ratio dar. Die Stadt Köln hat nach eigenen Angaben auf diese Weise seit 1990 mehr als 22.000 neue Wohnungen realisieren können. Nur wenn trotz aller Bemühungen keine Einigung erzielt werden konnte, hat die Stadt Köln zur Durchsetzung der Baulückenschließung ein Baugebotsverfahren eingeleitet (41 Verfahren seit Beginn des Baulückenprogramms im Jahr 1990).

Auch die Stadt Nürnberg hat ein Baulückenprogramm für Wohngrundstücke durchgeführt. Die Ergebnisse waren durchaus positiv, ein Zwischenbericht wurde in der Sitzung des AfS am 29.01.2015 unter TOP 7 behandelt. Das Baulückenprogramm kann als Grundlage für die Nutzung des Baugebotes herangezogen werden.

---

[2] Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch
Difu-Arbeitshilfe, Berlin, August 2010
[3] § 176 Abs. 4 Satz 1 BauGB
[4] § 176 Abs. 8 BauGB

Einschätzung des Instruments

Das Baugesetzbuch enthält eine ganze Reihe an Instrumentarien, die Planungsrecht generieren und dessen Umsetzung erleichtern sollen. Das Baugebot soll die Nutzung baureifer Grundstücke ermöglichen.

Baugebote sind wegen des Eingriffs in das Eigentum an besondere Voraussetzungen gebunden. Um diesen gerecht zu werden, ist die Anwendung dieser Instrumente mit ganz erheblichem Aufwand verbunden. Die Gemeinden sind bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerIn auf die Realisierung im Wege der Verwaltungsvollstreckung angewiesen. Die Durchsetzung bestandskräftiger städtebaulicher Gebote im Verwaltungszwang erfordert regelmäßig einen komplexen Verwaltungs- und auch Zeitaufwand. [5]

Den EigentümerInnen ist nicht alles zumutbar, die wirtschaftliche Nutzung muss objektiv möglich sein und durch die Stadt nachgewiesen werden. Grundsätzlich wird die Stadt auf einvernehmliche Lösungen bei der Aktivierung von Baugrundstücken setzen und in Gesprächen mit den EigentümerInnen deren Bereitschaft zur adäquaten Nutzung stärken. Einhergehen muss aber die Bereitschaft und die Fähigkeit der Stadt, das Baugebot beim Scheitern der Gespräche auch anzuwenden.

Der Gesetzgeber hat die Regelungen zum Baugebot geschaffen, um städtebauliche Planungen umzusetzen und Ziele der Kommunen zu realisieren. Absicht ist es, eine einvernehmliche Umsetzung der städtebaulichen Ziele mit ausreichendem Nachdruck zu begleiten.

Das Baugebot stellt ein Instrument einer aktiven Bodenpolitik dar. Als solches ist es geeignet, städtebauliche Missstände zu beseitigen und auf eine angemessene bauliche Ausnutzung von un- oder mindergenutzten Flächen hinzuwirken. Der Schutz der GrundstückseigentümerInnen ist durch Übernahmeansprüche und angemessene Entschädigungszahlungen gewährleistet. Die Wirksamkeit dieses Instrumentes ist jedoch in erheblichem Maß davon abhängig, dass die rechtlichen Möglichkeiten bei Scheitern von einvernehmlichen Lösungen (Bebauung durch den/die GrundstückseigentümerIn, Einigung zur Übernahme des Grundstücks durch die Kommune zu angemessenem/r Kaufpreis/Entschädigung) genutzt werden und dies auch vor Anwendung dieses Instruments gegenüber den Betroffenen glaubwürdig vermittelt wird.

[5] Bank in: Brügelmann, Baugesetzbuch, BauGB vor § 175 Rn. 5, beck-online

Prüfungsauftrag und weiteres Vorgehen

Als Grundlage für die Entscheidung, ob das Instrument des Baugebotes in Nürnberg zukünftig eine größere Rolle spielen sollte, wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- In Anbetracht des Aufwandes für ein Baugebot sowie der rechtlichen Anforderungen an das Verwaltungsverfahren sollte eine Prüfung erfolgen, in welchen Fällen das Instrument angewendet werden kann und sollte. Dabei spielen unterausgelastete Grundstücke und Baulücken (z.B. Baulücke mit Autoverkaufsplatz oder Parkplatz) in der Innenstadt ebenso eine Rolle wie die vollständige Nutzung von Baugebieten. In diesem Zusammenhang sind auch die erforderlichen Vorleistungen und Untersuchungen und der Verfahrensablauf zusammenzustellen und die rechtlichen Rahmenbedingungen abzuklären.

- In Anlehnung und Ergänzung zum Baulückenprogramm der Stadt Nürnberg soll für einige Grundstücke ein verstärkter Dialog mit den GrundstückseigentümerInnen gesucht werden. Zunächst per Anschreiben wird die Stadt über die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke informieren und die Gründe für die Unternutzung erfragen. Anschließend sollen persönliche Gespräche stattfinden, in denen auch mögliche Hemmnisse für die Bebauung/Nutzung der Grundstücke diskutiert und möglichst aus dem Weg geräumt werden können. Wenn sich dann tatsächlich keine Lösung abzeichnen sollte, muss das weitere Vorgehen diskutiert werden. Die Stadt sollte bei allem Willen zur Einvernehmlichkeit auch deutlich machen, dass sie durchaus gewillt ist, die Instrumentarien des Baugesetzbuches anzuwenden. Dies setzt eine intensive Prüfung im Vorfeld mit Klärung aller rechtlichen und finanziellen Anforderungen ebenso voraus wie die grundstücksbezogene Vorbereitung.

Nach dem Aufgabengliederungsplan ist das Baugebot als Instrument des BauGB im Stadtplanungsamt abzuarbeiten. In den Erörterungsterminen ist das Liegenschaftsamt im Hinblick auf die Möglichkeit einer einvernehmlichen Einigung über einen freihändigen Erwerb durch die Kommune oder im Falle der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs durch den/die GrundstückseigentümerIn, zu beteiligen. Angesichts des Aufgabenkatalogs, der bei der Anwendung der Baugebote abzuarbeiten ist, muss mit zusätzlichen Personalbedarfen beim Stadtplanungsamt, sowie beim Liegenschaftsamt gerechnet werden. Innerhalb von Umlegungsgebieten bleibt die Zuständigkeit der Umlegungsstelle für die Anordnung von Baugeboten gemäß § 59 Abs. 7 BauGB unberührt.

Es wird vorgeschlagen, die Verwaltung mit der Prüfung der angerissenen Fragen zu beauftragen, bevor eine Entscheidung über die grundsätzliche Anwendung der Baugebote getroffen wird. Über das Prüfungsergebnis und die Erfahrungen bei Mobilisierung der Grundstücke wird baldmöglichst berichtet.

Sachstand

Das Baugebot nach § 176 BauGB

© 2018 Deutscher Bundestag

Das Baugebot nach § 176 BauGB

Aktenzeichen:	WD 7 - 3000 - 052/18
Abschluss der Arbeit:	15. März 2018
Fachbereich:	WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4

2. Städtebauliche Erforderlichkeit 5

3. Wirtschaftliche Zumutbarkeit 5

4. Einschränkungen 6

5. Gebotsanordnung 6

6. Durchsetzung 7

1. Einleitung

Grundsätzlich eröffnen die Festsetzungen eines Bebauungsplans dem Grundeigentümer fakultative Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich seines Grundstücks. Von diesem Grundsatz der Angebotsplanung stellen die in den §§ 175 bis 179 Baugesetzbuch (BauGB) [1] geregelten städtebaulichen Gebote Ausnahmeregelungen dar.[2]

Neben dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB), dem Pflanzgebot (§ 178 BauGB) und dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) ist das Baugebot nach § 176 BauGB eines der städtebaulichen Gebote. Durch Anordnung eines solchen Gebots kann eine Gemeinde einen Grundeigentümer aus städtebaulichen Gründen zu bestimmten Maßnahmen auf seinem Grundstück verpflichten. Der Gemeinde wird somit ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen die Verwirklichung der zulässigen Nutzung der Grundstücke zu erzwingen.[3] Bereits durch die Signalwirkung dieses Rechtsinstruments wird die Stellung der Gemeinden gegenüber den Grundeigentümern gestärkt.[4]

Baugebote kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i. S. v. § 34 BauGB erlassen. Gemäß § 176 **Absatz 1** BauGB kann eine Gemeinde einem Grundeigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Bescheid die Pflicht auferlegen,

> „innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
>
> 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
>
> 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen."

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann nach § 176 **Absatz 2** BauGB ein Baugebot angeordnet werden,

> „um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken."

---

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2 Brenner, Öffentliches Baurecht, 4. Auflage 2014, Rn. 917; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 1.

3 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 3.

4 Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke, Städtebaurecht, 5. Auflage 2014, S. 498; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 2.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit

Ein Baugebot setzt zunächst voraus, dass die alsbaldige Durchführung der anzuordnenden Maßnahme aus **städtebaulichen Gründen** erforderlich ist, wobei das Gesetz klarstellt, dass hierbei ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung Berücksichtigung finden kann (vgl. § 175 Absatz 2 BauGB).

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich nicht bereits aus einem etwaigen Bebauungsplan. Es bedarf vielmehr eines öffentlichen Interesses an der anzuordnenden Maßnahme, das im Rahmen einer Abwägung mit den Interessen des betroffenen Eigentümers überwiegen muss.[5] Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn für die **Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen eine Gemeinbedarfseinrichtung** erbaut werden soll.[6] Ermöglicht der Bebauungsplan unterschiedliche bauliche Nutzungen eines Grundstücks, müssen zur Anordnung eines Baugebots alle nach dem Bebauungsplan möglichen Varianten städtebaulich erforderlich sein, damit der Grundeigentümer nicht unzulässig in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird.[7]

Bei einem Grundstück im unbeplanten Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB kann ein Baugebot insbesondere zur Schließung von Baulücken angeordnet werden (vgl. § 176 Absatz 2 BauGB). In einem solchen Fall ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit in der Regel bereits aus der **Verbesserung des Ortsbildes**.[8] Das Bundesverwaltungsgericht hat zudem entschieden, dass ein **Wohnungsmangel** eine entsprechende Baulückenschließung erforderlich machen könne.[9] Das Gericht führte weiter aus, dass eine städtebauliche Erforderlichkeit auch daraus resultieren könne, dass durch die Schließung vorhandener Baulücken das **Bedürfnis nach Erschließung neuen Baulandes entfalle** und dadurch die **vorhandene städtische Infrastruktur besser genutzt** werde.[10] Grundsätzlich seien viele der in **§ 1 Absatz 6 BauGB** aufgeführten öffentlichen Belange geeignet, eine städtebauliche Erforderlichkeit zu begründen.[11]

3. Wirtschaftliche Zumutbarkeit

Ferner kann ein Baugebot nur dann angeordnet werden, wenn die durchzuführende Maßnahme für den Grundeigentümer **objektiv wirtschaftlich zumutbar** ist; andernfalls hat die Gemeinde von

5 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 17, 19.

6 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 6.

7 Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 176 Rn. 3; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 6.

8 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 9. Siehe Rn. 10 für weitere Beispiele.

9 BVerwG, Urteil vom 15.02.1990, 4 C 41/87, NVwZ 1990, 658, 661.

10 Ebenda.

11 Ebenda.

einem Gebot abzusehen (vgl. § 176 Absatz 3 BauGB).[12] Bei der Prüfung der objektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist auf die Sicht eines wirtschaftlich orientierten und vernünftig handelnden Eigentümers abzustellen. Diesem ist etwa zuzumuten, für die Baufinanzierung ein Darlehen aufzunehmen; übersteigen die Zinsen des Darlehens jedoch bereits die erzielbaren Erträge aus der durchzuführenden Maßnahme, ist von einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auszugehen.[13]

Für die Anordnung des Baugebots kommt es dagegen nicht auf die persönlichen Verhältnisse des konkreten Grundeigentümers an: Ist die Maßnahme zwar objektiv wirtschaftlich zumutbar, nur für den konkreten Eigentümer **subjektiv wirtschaftlich unzumutbar**, hat der Grundeigentümer bei einem erlassenen Baugebot lediglich einen Übernahmeanspruch gegenüber der Gemeinde (vgl. § 176 Absatz 4 BauGB).[14] Nach einer Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde ist es ihre Pflicht, die entsprechende Bebauung des Grundstücks zu veranlassen.[15]

4. Einschränkungen

Gemäß § 175 Absatz 4 BauGB sind die städtebaulichen Gebote nicht auf Grundstücke anzuwenden, die bestimmten öffentlichen Zwecken dienen. Dies sind nach § 26 Nummer 2 und 3 BauGB zum Beispiel Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Bundespolizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge.

Liegen jedoch die Voraussetzungen für ein Baugebot vor, kann die Gemeinde von dem jeweiligen Bedarfsträger die Durchführung der entsprechenden Maßnahme verlangen, soweit der Bedarfsträger dadurch nicht in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird (vgl. § 175 Absatz 4 Satz 2 BauGB).

5. Gebotsanordnung

Sind die Voraussetzungen für ein Baugebot erfüllt, steht es im Ermessen der Gemeinde, eine entsprechende Anordnung zu treffen (vgl. § 176 Absatz 1 BauGB: „kann“).

Die Anordnung des Baugebots ist ein Verwaltungsakt i. S. v. § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)[16] und hat zumindest in den Fällen, in denen das Gesetz den Begriff „Bescheid“ verwendet, schriftlich zu ergehen.[17] Das Baugebot muss hinreichend bestimmt sein (vgl. § 37 Absatz 1

---

12 Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.10.1958, I C 29/58, NJW 1959, 165, 166: Ein Baugebot, das zu einer objektiv unwirtschaftlichen Maßnahme verpflichtet, hat einen enteignenden Charakter.

13 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 13.

14 Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 176 Rn. 9.

15 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 17-19.

16 Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist.

17 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 37; § 176 Rn. 23.

VwVfG) und neben einer angemessenen Frist die städtebaulich erforderliche Maßnahme umschreiben.[18] Adressat des Baugebots ist der Grundeigentümer, wobei ein Eigentümerwechsel unschädlich ist, da es sich um einen dinglichen Verwaltungsakt nach § 35 Satz 2 VwVfG handelt, der sich auf das Grundstück und nicht die konkrete Person bezieht.[19]

Gemäß § 175 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor Anordnung eines Baugebots grundsätzlich die durchzuführende Maßnahme mit allen Betroffenen[20] zu erörtern und sie entsprechend zu beraten.

Erfordert die Umsetzung des Baugebots eine – zumindest teilweise – Beseitigung einer baulichen Anlage, ist der Eigentümer hierzu auch ohne gesonderte Anordnung verpflichtet (vgl. § 176 Absatz 5 BauGB).

Da das Baugebot die landesrechtlichen Vorschriften unberührt lässt (vgl. § 175 Absatz 5 BauGB), ersetzt die Anordnung des Baugebots nicht die auch nach Landesrecht zu beurteilende Baugenehmigung. Der Eigentümer ist aber verpflichtet, deren Erteilung durch Einreichung eines Bauantrags anzustreben.[21] Die Gemeinde kann die Anordnung des Baugebots gemäß § 176 Absatz 7 BauGB mit einer Fristsetzung verbinden, innerhalb deren der Eigentümer die Baugenehmigung beantragt haben muss. Lässt er diese Frist verstreichen, kann die Gemeinde unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 176 Absatz 8 BauGB ein Enteignungsverfahren einleiten, und dies bereits vor Ablauf der Frist des § 176 Absatz 1 BauGB, die dem Grundeigentümer zur endgültigen Umsetzung des Baugebots gesetzt wird.[22]

6. Durchsetzung

Das Baugebot kann vor allem durch Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes vollstreckt werden, was sich nach den Verwaltungsvollstreckungsgesetzen der Länder richtet.[23] Ob die Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers einen Dritten mit der Durchführung der städtebaulichen Maßnahme beauftragen kann (sog. Ersatzvornahme), ist in Literatur und Rechtsprechung

18 Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.02.1990, 4 C 41/87, NVwZ 1990, 658, 659 f. zu den Anforderungen an die Bestimmtheit des Baugebots.

19 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 37; § 176 Rn. 23.

20 Vgl. § 175 Absatz 1 Satz 2 BauGB.

21 Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 175 Rn. 12; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 28, 33.

22 Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 33, 35.

23 Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 176 Rn. 14; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 175 Rn. 38 f.

umstritten.[24] Als ultima ratio kommt eine Enteignung nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 BauGB in Betracht.[25]

* * *

24 Siehe für verschiedene Ansichten Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 30 ff.

25 BVerwG, Urteil vom 15.02.1990, 4 C 45/87, NVwZ 1990, 663, 665; Köhler/Fieseler, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 8. Auflage 2015, § 176 Rn. 29.

Berichtsvorlage
Stpl/099/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage des Siedlungswerk Nürnberg GmbH (SW Nürnberg) an der Dollnsteiner Straße in Nürnberg-Reichelsdorf

Anlagen:
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 3570
Freiflächengestaltungsplan Arch. Magiera vom 29.05.2019

Bericht:
Das Siedlungswerk Nürnberg GmbH beabsichtigt im Rahmen einer Innenentwicklung die Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage an der Dollnsteiner Straße in Nürnberg-Reichelsdorf. Die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung wurde von der Verwaltung im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid geprüft.

Über das Nachverdichtungsersuchen wird im Stadtplanungsausschuss berichtet:

Strategie der Innenentwicklung:
Durch eine Innenentwicklung mittels baulicher Ergänzung auf bereits bestehenden Wohnbauflächen können vorhandene Grundstücke besser genutzt werden, um zugleich preiswerten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat dabei das Ziel, den künftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und berücksichtigt damit die planerischen Grundsätze nach schonendem Umgang mit Grund und Boden und nach Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Auch dient die Innenentwicklung der Schonung von vorhandenen Freiflächen im Außenbereich (Prinzip „Innen vor Außen“). Flächenrecycling und verstärkte Innenentwicklung sind dabei im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelemente zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme ausgewiesen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:
Für die Grundstücke Flur-Nrn. 66/20, 66/21, 66/22, 66/23 und 66/40, jeweils Gemarkung Reichelsdorf, für ein Gebiet westlich der Dollnsteiner Straße gelten die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3570, rechtsverbindlich seit 1969. Dieser setzt für den betreffenden Bereich insgesamt drei mehrgeschossige Wohnbauten für Mietwohnungen von jeweils IX Geschossen fest.
Zur Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der betreffenden Grundstücke ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. von 1962) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke.
Auf Grund der städtebaulichen Situation gilt gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Einzel- und Doppelhäuser, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
Die jeweiligen Abstände zwischen den bestehenden Baukörpern sind ein Resultat der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Zeitpunkt des 01.08.1962. Die Tiefe der Abstandsflächen und der freizuhaltenden Flächen auf dem Grundstück bemisst sich nach der alten Regelung von 2 H (= 2 Mal Wandhöhe des

Gebäudes). Der Bebauungsplan Nr. 3570 enthält im betreffenden Bereich keinerlei Festsetzungen zur Ausgestaltung der umfangreichen Grünflächen.

Abweichende Abstandsflächenregelung:
Die Gemeinden können nach Art. 81 BayBO durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Nürnberger Stadtrat hat in diesem Zusammenhang die Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandsflächen (AFS) beschlossen, die am 01.08.2016 in Kraft getreten ist. Gemäß § 1 AFS regelt die Satzung abweichende Abstandsflächen dergestalt, dass in den in Abs. 2 bezeichneten Gebieten, mithin auch im betreffenden Bereich, die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H (= 0,4 Mal Wandhöhe des Gebäudes), mindestens jedoch 3 m, beträgt.
Durch die geänderte Abstandsflächenregelung bieten die Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden aus heutiger Sicht eine Option zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage und damit auch zu einer Schaffung von preiswertem Wohnraum bei Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

Nachverdichtungskonzept:
Das Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat als Antragsteller für die bestehende Wohnanlage an der Dollnsteiner Straße einen Antrag auf Vorbescheid für ein Nachverdichtungskonzept eingereicht. Die Planung sieht eine bauliche Ergänzung der bestehenden Geschosswohnbebauung mittels zweier V-geschossiger Wohnbauten als Mietwohnanlage sowie im Weiteren die Errichtung eines II-geschossigen Kinderhortes und eines III-geschossigen Parkgebäudes vor.
Durch diese Planung würden ca. 50 neue (barrierefreie) Wohneinheiten entstehen.

Planungsrechtliche Zulässigkeit:
Planungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans. Demgemäß ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist für das geplante Vorhaben eine Vereinbarkeit mit § 4 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gegeben, Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Da es sich bei dem geplanten Parkgebäude um eine bauliche Anlage handelt, die Stellplätze nur für die durch den geplanten Geschosswohnungsbau ausgelösten Bedarf vorsieht, widerspricht auch das Parkhaus vom Grundsatz her nicht dem festgesetzten Gebietscharakter. Der geplante Kinderhort ist unter dem Begriff „Anlagen für kirchliche bzw. soziale Zwecke“ zu subsumieren und damit ebenfalls planungsrechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 3570 setzt für den betreffenden Bereich keine Kennzahlen hinsichtlich einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke. Zur Beurteilung wird hilfsweise auf § 17 BauNVO (1962) zurückgegriffen, wonach in „Allgemeinen Wohngebieten“ bei einer Zahl der Geschosse von 4 und mehr die Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3 betragen darf. Durch Stpl wurde für den Bestand überschlägig eine GRZ von 0,14 ermittelt, durch die Nachverdichtung würde sich die GRZ auf 0,25 erhöhen und läge damit noch unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen zum Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wäre für das Vorhaben aufgrund der Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Gewährung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung von den Baugrenzen im betreffenden Bereich würde dem tragenden planerischen Grundkonzept des Bebauungsplans und den städtebaulichen Zielsetzungen generell nicht zuwiderlaufen. Die übrigen Festsetzungen behielten dadurch auch weiterhin ihre Gültigkeit (Atypik). Die Abweichung wäre auch städtebaulich vertretbar, da unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

entsprechend den Anforderungen des BauGB vereinbar. Unzumutbare Nachteile wären durch die Abweichung nicht zu erwarten, da nachbarschützende Vorschriften (Gebietserhaltungsanspruch, Abstandsflächen) weiterhin berücksichtigt blieben.

Jedoch sind durch die Abweichung Naturschutzbelange betroffen: auf den zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteilen ist Baumbestand vorhanden, welcher der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumSchVO) unterliegt. Insoweit zeigen die geplanten Entwicklungen einen Dissens zwischen den Belangen des Naturschutzes und den Anforderungen nach Schaffung von neuem Wohnraum auf:

- Seitens Umweltamt wurden die Naturschutzbelange im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid als noch nicht ausreichend gewürdigt angesehen. Als vorstellbar wurde seitens Umweltamt die geplante Errichtung des Kinderhorts bewertet. Die Situierung des geplanten Parkgebäudes jedoch wurde nicht befürwortet, die nachzuweisenden Stellplätze wären im Rahmen einer notwendigen Umplanung so anzuordnen, dass keine bzw. kaum Eingriffe an geschützten Bäumen notwendig würden. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die vorgesehene umfangreiche Überbauung von Grünflächen aus Gründen der Nachverdichtung zur erforderlichen Schaffung von Wohnraum einer transparenten Abwägungsentscheidung zuzuführen ist.

- Seitens Stadtplanungsamt wurde im Nachverdichtungskonzept die Chance gesehen, eine der städtebaulichen Situation angemessene, jedoch höhere bauliche Dichte zu erreichen und die Schaffung von neuem preiswertem Wohnraum bei Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen zu ermöglichen. Die Bebauungsplan-Abweichung wurde seitens Stadtplanungsamt als städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erachtet.

Demgemäß ist das geplante Vorhaben zulässig, wenn in dem noch zu stellenden Bauantrag die vor genannten Punkte beachtet bzw. erledigt werden.

<u>Weiteres Vorgehen:</u>
Im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages müssten noch einige konzeptionelle Anpassungen vorgenommen werden, hierfür gibt es bereits erste Lösungsansätze:

Durch das Siedlungswerk Nürnberg GmbH bzw. das beauftragte Architekturbüro Magiera wurde der Verwaltung mit einem aktualisierten Außenanlagen- und Freiflächengestaltungsplan vom 29.05.2019 bereits eine modifizierte Konzeption vorgelegt, welche durch eine Drehung des Parkgebäudes um 90° zu einer deutlichen Verbesserung - auch hinsichtlich des zu erhaltenden Baumbestandes - führt.

Im Weiteren wird die Verwaltung darauf hinwirken, das Planungskonzept in städtebaulicher wie auch in ökologischer Hinsicht weiter zu optimieren. Auch nach einer (maßvollen) baulichen Ergänzung wird für die Wohnanlage so die Möglichkeit gesehen, die verbleibenden Freiflächen grünordnerisch hochwertig anzulegen und mittels Kompensationsmaßnahmen - z.B. durch extensive Begrünung von Flachdächern, durch Fassadenbegrünung und/oder durch Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern - ein qualitätvolles Wohnumfeld herzustellen.

Es kann damit ein Weg aufgezeigt werden, wie die Belange des Naturschutzes und die Anforderungen nach Schaffung von neuem Wohnraum gleichermaßen Berücksichtigung finden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

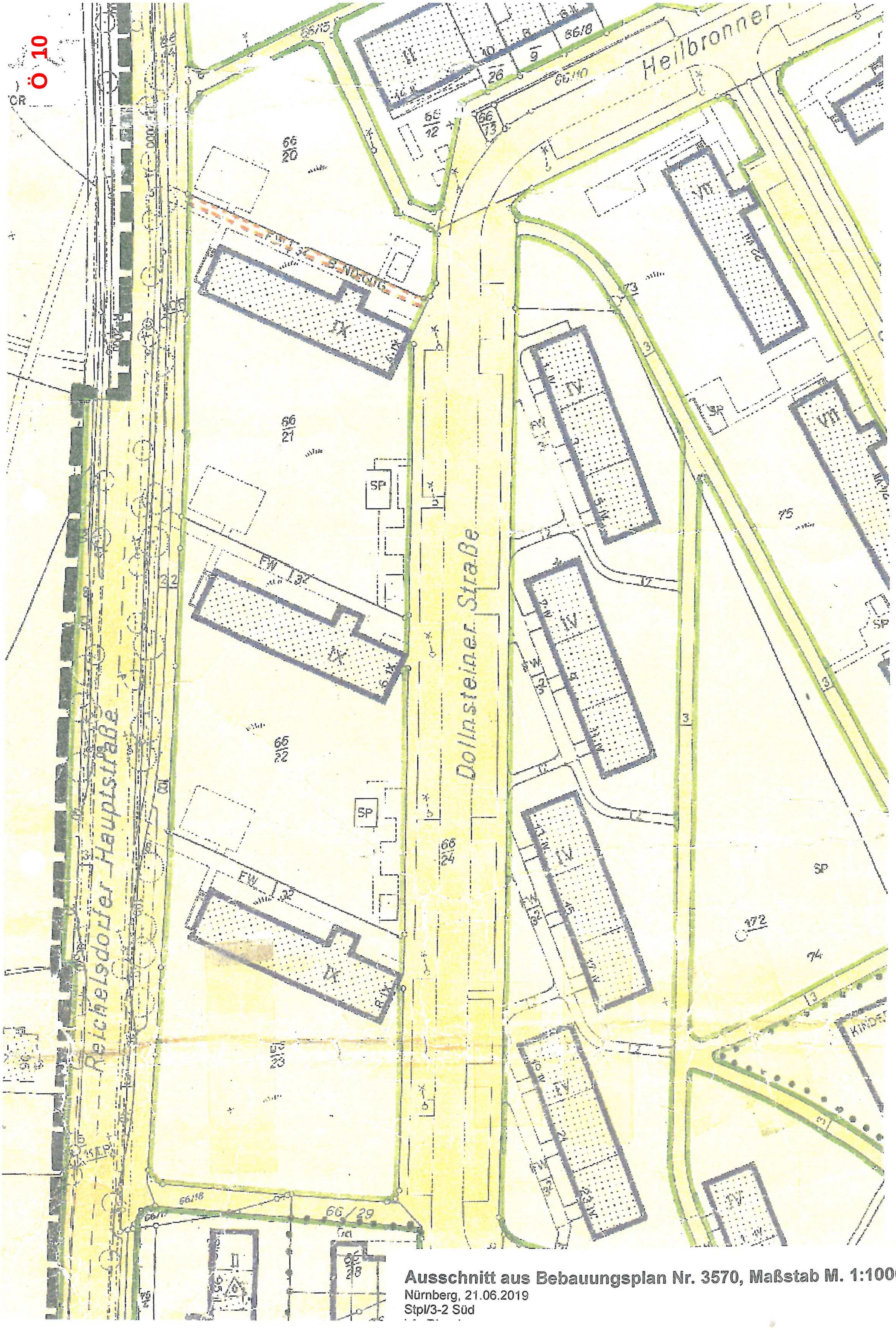
☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **UwA**

☐

☐

Ö 10



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 3570, Maßstab M. 1:1000
Nürnberg, 21.06.2019
Stpl/3-2 Süd



Baumkataster Dollnsteiner Str. Flur-Nrn. 66/20 - 66/23 & 66/40

Punktnummer	Baumart	Stamm Umfang	Kronen Durchmesser	Zustand
1806002	Buche	0,62 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806003	Buche	0,47 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806004	Feldahorn	0,93 m	6 m	Erhalt
1806005	Kiefer	1,16 m	4 m	Rodung
1806006	Laub	0,24 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806007	Buche	0,23 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806008	Ahorn	0,20 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806009	Kiefer	1,63 m	8 m	Rodung
1806010	Kiefer	1,10 m	7 m	Rodung
1806011	Laub	0,19 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806012	Ahorn	0,99/0,88 m	10 m	Rodung
1806013	Ahorn	0,53 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806014	Ahorn	1,16 m	7 m	Erhalt
1806015	Ahorn	0,97 m	5 m	Erhalt
1806016	Ahorn	0,73/0,78 m	10 m	nicht unter Baumschutz
1806017	Buche	0,57 m	10 m	nicht unter Baumschutz
1806018	Buche	0,39/0,87 m	9 m	Rodung
1806019	Buche	1,05 m	13 m	Erhalt
1806020	Buche	1,15 m	9 m	Rodung
1806021	Ahorn	1,30 m	10 m	Erhalt
1806022	Ahorn	1,45 m	10 m	Erhalt
1806023	Ahorn	0,70 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806024	Birke	0,81 m	4 m	Erhalt
1806025	Birke	0,90 m	4 m	Erhalt
1806026	Pappel	1,65 m	4 m	Rodung
1806027	Hasel	0,19 m	2 m	nicht unter Baumschutz
1806028	Linde	1,23 m	9 m	Erhalt
1806029	Ahorn	1,23 m	8 m	Erhalt
1806030	Ahorn	1,18 m	8 m	Erhalt
1806031	Ahorn	1,32 m	9 m	Erhalt
1806032	Ahorn	0,20 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806033	Birke	0,20 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806034	Birke	1,05 m	9m	Rodung
1806035	Ahorn	1,75 m	12 m	Erhalt
1806036	Ahorn	1,23 m	15 m	Erhalt
1806037	Linde	1,13 m	12 m	Erhalt
1806038	Zweschge	0,78 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1806039	Buche	0,79 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806040	Buche	0,77/0,84 m	11 m	Erhalt
1806041	Kiefer	1,56 m	8 m	Rodung
1806042	Laub	0,19 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806043	Laub	0,20 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1806044	Kiefer	1,25 m	8 m	Rodung
1806045	Kiefer	1,36 m	7 m	Rodung
1806046	Buche	0,20 m	2 m	nicht unter Baumschutz
1806047	Spitzahorn	1,68 m	8 m	Erhalt
1806048	Ahorn	1,28 m	6 m	Rodung
1806049	Ahorn	1,07 m	10 m	Rodung
1806050	Ahorn	1,20 m	8 m	Erhalt
1806051	Buche	0,53 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1806052	Ahorn	0,72/0,63 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1806053	Buche	0,56 m	8 m	nicht unter Baumschutz
1806054	Ahorn	1,00 m	10 m	Erhalt
1806055	Kugel Robinie	0,50 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906057	Ahorn	1,25 m	7 m	Erhalt
1906058	Ahorn	1,23 m	8 m	Erhalt
1906059	Ahorn	0,19 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1906060	Hasel	0,21 m	1,5 m	nicht unter Baumschutz
1906061	Eiche	1,08 m	8 m	Rodung
1906062	Eiche	1,40 m	7 m	Rodung
1906063	Eiche	1,12 m	6 m	Rodung
1906064	Ahorn	1,12 m	8 m	Erhalt
1906065	Hasel	0,23 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1906066	Linde	1,44 m	6 m	Erhalt
1906067	Apfeldorn	0,76 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906068	Ahorn	0,55 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906069	Ahorn	0,50/0,68 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906070	Ahorn	0,49/0,49 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906071	Ahorn	0,66 m	7 m	nicht unter Baumschutz
1906072	Fraxinus angustifolia	0,21 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1906073	Birke	0,20 m	1,5 m	nicht unter Baumschutz
1906074	Ahorn	0,79/0,43 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906075	Ahorn	0,81 m	5 m	Erhalt
1906076	Ahorn	0,44/0,42/0,48 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906077	Ahorn	/0,33/0,48/0,59 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906078	Ahorn	0,65 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906079	Ahorn	0,61 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906080	Ahorn	/0,64/0,25/0,20 m	7 m	nicht unter Baumschutz
1906081	Ahorn	0,82 m	6 m	Erhalt
1906082	Birke	1,44 m	8 m	Erhalt
1906083	Kugel Robinie	0,53 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906084	Ahorn	0,89 m	5 m	Erhalt
1906085	Ahorn	0,79 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906086	Ahorn	0,99 m	6 m	Erhalt
1906087	Eiche	1,50 m	14 m	Erhalt
1906088	Eiche	1,09 m	9 m	Erhalt
1906089	Eiche	1,29 m	8 m	Erhalt
1906090	Ahorn	1,30 m	9 m	Erhalt
1906091	Birke	0,88 m	5 m	Erhalt
1906092	Birke	1,05 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906093	Ahorn	0,87/1,02/0,93 m	10 m	Erhalt
1906094	Ahorn	1,00 m	8 m	Erhalt
1906095	Eiche	1,50 m	12 m	Erhalt
1906096	Kugel Robinie	0,57 m	5 m	nicht unter Baumschutz
1906097	Linde	0,77 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906098	Mehlbeere	0,26 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1906099	Birke	0,17 m	1 m	nicht unter Baumschutz
1906100	Ahorn	0,55 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906101	Eiche	1,30 m	14 m	Erhalt
1906102	Linde	0,47 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906103	Ahorn	0,93 m	8 m	Erhalt
1906104	Ahorn	0,93 m	8 m	Erhalt
1906105	Ahorn	0,92 m	7 m	Erhalt
1906106	Eiche	0,56 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906107	Ahorn	0,53 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906108	Ahorn	0,50/0,40 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906109	Ahorn	0,48/0,46/0,30 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906110	Ahorn	1,30 m	8 m	Erhalt
1906111	Ahorn	/0,25/0,60/0,72 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906112	Ahorn	0,40/0,34/0,35 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906113	Ahorn	0,50 m	4 m	nicht unter Baumschutz
1906114	Ahorn	0,50/0,64 m	6 m	nicht unter Baumschutz
1906115	Buche	0,75/0,79/0,60 m	10 m	nicht unter Baumschutz

LEGENDE

- zur Rodung beantragter Baum (unter die Nürnberger Baumschutz-Satzung fallend)
- zu erhaltender Baum
- nicht unter die Nürnberger Baumschutz-Satzung fallender Baum (zu roden oder zu erhalten)



BAUGENEHMIGUNGSPLANUNG

ERRICHTUNG VON 2 SWN-MIETWOHNANLAGEN, EINEM KINDERHORT & EINEM PARKGEBÄUDE IN NÜRNBERG
DOLLNSTEINER STRASSE GEM. REICHELSDORF FLUR-NRN. 66/20 - 66/23 & 66/40

AUSSENANLAGEN - & FREIFLÄCHEN - GESTALTUNGSPLAN M. 1 : 500

BAUHERR:

SW Nürnberg
SIEDLUNGSWERRK NÜRNBERG GmbH
HEROLDSBERGER WEG 8
90411 NÜRNBERG
TEL. 0911 - 952120

ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO MAGIERA
Architektur - Städtebau - vorbeugender Brandschutz
Lenaustrasse 8
90431 Nürnberg
Tel 0911 - 32 58 87

NÜRNBERG, 29 - 05 - 2019

PLANNR. 2

Berichtsvorlage (bis 15.05.2019)
Stpl/077/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bericht zum Sachstand "Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg"
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.03.2019
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.03.2019

Anlagen:
Fotodokumentation mit Lageplänen

Bisherige Beratung(en)	Datum	TOP
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	10

Sachverhalt (kurz):
Im Zuständigkeitsbereich des Hochbauamtes befinden sich bei einem Gesamtbestand von 72 Brunnen derzeit sieben Brunnen, die nicht in Betrieb sind. Es wird über den Status der jeweiligen Brunnen und die weiteren Planungen berichtet.

1. Heinrich-Böll-Platz – Fontänenbrunnen
Das gepflasterte Brunnenbecken ist unterspült, durch zahlreiche Kleinreparaturen im Pflasterbelag aber so dicht, dass kein auffallender Wasserverlust feststellbar ist. Letzten Herbst kam es erneut zu einem Pflastereinbruch. Dieser ist provisorisch repariert, damit der Brunnen dieses zentralen Platzes in Langwasser in der Brunnensaison 2019 in Betrieb bleiben kann.
Es ist geplant, das Brunnenbecken ab Herbst 2019 zu sanieren, d.h. den gepflasterten Bereich des Brunnenbeckens (ca. 260 m²) inklusive Unterbau und Stufenanlage aus Mitteln des Brunnenunterhalts zu erneuern.

2. Laufertorgraben – Brunnen Cramer-Klett-Park
Nach Kenntnis des Hochbauamts wurde der Brunnen 2004 stillgelegt. Aktuell wird der Cramer-Klett-Park umgestaltet, inklusive eines Brunnenneubaus. Der Brunnen befindet sich derzeit in Bau. Geplante Fertigstellung ist Herbst 2019.

3. Jamnitzerplatz - Brunnen Jamnitzer Park
Wegen Schäden am Brunnenbecken und des sehr ungepflegten Erscheinungsbildes (Mülleimeroptik" trotz verkürzter Reinigungsintervalle) wurde der Brunnen 2015 außer Betrieb genommen. Auf Grund der geplanten Umgestaltung des Parks wurde der Brunnen damals nicht aufwändig instandgesetzt. Die Neuplanung des Jamnitzer Parks läuft als aktuelles SÖR-Projekt, inklusive eines neuen Brunnens.

4. Eucken-Carossaweg, Langwasser Nord - Lebensbrunnen
Die von Günther Mauermann gestaltete Brunnenanlage aus dem Jahr 1982 wurde außer Betrieb genommen, da nahezu alle Wasserleitungen defekt sind. Da sich diese Wasserleitungen größtenteils inner- und unterhalb der Brunnenplastik, der Reliefsäulen und der Reliefstelen befinden, sind die erforderlichen Reparaturarbeiten besonders umfangreich und aufwändig. Für die Inbetriebnahme müssen umfangreiche Demontagearbeiten einschließlich des Brunnenbeckens und des Kunstwerks, die Erneuerung aller Leitungen und der Brunnentechnik erfolgen. Die Wiederinbetriebnahme kommt damit einem Neubau gleich. Die anstehenden Maßnahmen überschreiten die Schwellen des Bauunterhalts und werden für die Baupauschale 2021 angemeldet.

5. Am Plärrer – Fontänenbrunnen
Das gepflasterte Brunnenbecken ist undicht, durch die umliegenden Bäume unterwurzelt und durch das über die Pflasterfugen austretende Wasser unterspült. Der tägliche Wasserverlust betrug 20 m³. Das Wasser versickerte unkontrolliert, es konnte auch in der Umgebung des Brunnens (U-Bahn, Straßenbereich) zu Unterspülungen kommen. Der Brunnen wurde daher 2014 aus Sicherheitsgründen außer Betrieb genommen. Eine Wiederinbetriebnahme ist durch die geplante Oberflächen-/Deckensanierung nicht mehr vorgesehen.

6. Am Stadtpark – im Stadtpark sind zwei Brunnen nicht in Betrieb – der Froschbrunnen und der Frau-mit-Krug oder Madonnenbrunnen
Bei beiden Brunnen sind komplette Neubauten einschließlich Brunnenbecken, Brunnentechnik sowie Ver- und Entsorgung erforderlich. Beim Madonnenbrunnen ist außerdem die Teilrekonstruktion der Brunnenplastik notwendig, da der Frauenfigur 1993 der Kopf abgeschlagen wurde. Der Brunnen kann auf Grund des Umfangs erst nach konkreter Kostenschätzung sukzessive in die kapazitative Planung des Hochbauamts aufgenommen werden. Es ist beabsichtigt, die Maßnahme für die Baupauschale 2022 anzumelden.

7. Königstraße – Hennenbrunnen
Der Hennenbrunnen ist seit den 1990er Jahren abgestellt, da es durch die unmittelbare Nähe zu der bewirtschafteten Freifläche eines Restaurants immer wieder zu Störungen und Beschwerden der Gäste kam. Eine Wiederinbetriebnahme ist wünschenswert und auch beabsichtigt, jedoch sollte der Standort hinterfragt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Erst nach konkreter Kostenschätzung kann der Umfang der Maßnahme eingeschätzt und die Zuordnung zu Unterhalt oder Pauschal-/MIP-Maßnahme getroffen werden.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Im Rahmen der Planungen werden alle relevanten Anforderungen angemessen berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Berichtsvorlage (bis 15.05.2019)
Stpl/077/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bericht zum Sachstand "Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg"
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.03.2019
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.03.2019

Anlagen:
Antrag_CSU
Antrag_SPD
Fotodokumentation mit Lageplänen

Sachverhalt (kurz):
Im Zuständigkeitsbereich des Hochbauamtes befinden sich bei einem Gesamtbestand von 72 Brunnen derzeit sieben Brunnen, die nicht in Betrieb sind. Es wird über den Status der jeweiligen Brunnen und die weiteren Planungen berichtet.

1. Heinrich-Böll-Platz – Fontänenbrunnen
Das gepflasterte Brunnenbecken ist unterspült, durch zahlreiche Kleinreparaturen im Pflasterbelag aber so dicht, dass kein auffallender Wasserverlust feststellbar ist. Letzten Herbst kam es erneut zu einem Pflastereinbruch. Dieser ist provisorisch repariert, damit der Brunnen dieses zentralen Platzes in Langwasser in der Brunnensaison 2019 in Betrieb bleiben kann.
Es ist geplant, das Brunnenbecken ab Herbst 2019 zu sanieren, d.h. den gepflasterten Bereich des Brunnenbeckens (ca. 260 m²) inklusive Unterbau und Stufenanlage aus Mitteln des Brunnenunterhalts zu erneuern.

2. Laufertorgraben – Brunnen Cramer-Klett-Park
Nach Kenntnis des Hochbauamts wurde der Brunnen 2004 stillgelegt. Aktuell wird der Cramer-Klett-Park umgestaltet, inklusive eines Brunnenneubaus. Der Brunnen befindet sich derzeit in Bau. Geplante Fertigstellung ist Herbst 2019.

3. Jamnitzerplatz - Brunnen Jamnitzer Park
Wegen Schäden am Brunnenbecken und des sehr ungepflegten Erscheinungsbildes (Mülleimeroptik" trotz verkürzter Reinigungsintervalle) wurde der Brunnen 2015 außer Betrieb genommen. Auf Grund der geplanten Umgestaltung des Parks wurde der Brunnen damals nicht aufwändig instandgesetzt. Die Neuplanung des Jamnitzer Parks läuft als aktuelles SÖR-Projekt, inklusive eines neuen Brunnens.

4. Eucken-Carossaweg, Langwasser Nord - Lebensbrunnen
Die von Günther Mauermann gestaltete Brunnenanlage aus dem Jahr 1982 wurde außer Betrieb genommen, da nahezu alle Wasserleitungen defekt sind. Da sich diese Wasserleitungen größtenteils inner- und unterhalb der Brunnenplastik, der Reliefsäulen und der Reliefstelen befinden, sind die erforderlichen Reparaturarbeiten besonders umfangreich und aufwändig. Für die Inbetriebnahme müssen umfangreiche Demontagearbeiten einschließlich des Brunnenbeckens und des Kunstwerks, die Erneuerung aller Leitungen und der Brunnentechnik erfolgen. Die Wiederinbetriebnahme kommt damit einem Neubau gleich. Die anstehenden Maßnahmen überschreiten die Schwellen des Bauunterhalts und werden für die Baupauschale 2021 angemeldet.

5. Am Plärrer – Fontänenbrunnen

Das gepflasterte Brunnenbecken ist undicht, durch die umliegenden Bäume unterwurzelt und durch das über die Pflasterfugen austretende Wasser unterspült. Der tägliche Wasserverlust betrug 20 m³. Das Wasser versickerte unkontrolliert, es konnte auch in der Umgebung des Brunnens (U-Bahn, Straßenbereich) zu Unterspülungen kommen. Der Brunnen wurde daher 2014 aus Sicherheitsgründen außer Betrieb genommen. Eine Wiederinbetriebnahme ist durch die geplante Oberflächen-/Deckensanierung nicht mehr vorgesehen.

6. Am Stadtpark – im Stadtpark sind zwei Brunnen nicht in Betrieb – der Froschbrunnen und der Frau-mit-Krug oder Madonnenbrunnen
Bei beiden Brunnen sind komplette Neubauten einschließlich Brunnenbecken, Brunnentechnik sowie Ver- und Entsorgung erforderlich. Beim Madonnenbrunnen ist außerdem die Teilrekonstruktion der Brunnenplastik notwendig, da der Frauenfigur 1993 der Kopf abgeschlagen wurde. Der Brunnen kann auf Grund des Umfangs erst nach konkreter Kostenschätzung sukzessive in die kapazitative Planung des Hochbauamts aufgenommen werden. Es ist beabsichtigt, die Maßnahme für die Baupauschale 2022 anzumelden.

7. Königstraße – Hennenbrunnen
Der Hennenbrunnen ist seit den 1990er Jahren abgestellt, da es durch die unmittelbare Nähe zu der bewirtschafteten Freifläche eines Restaurants immer wieder zu Störungen und Beschwerden der Gäste kam. Eine Wiederinbetriebnahme ist wünschenswert und auch beabsichtigt, jedoch sollte der Standort hinterfragt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Erst nach konkreter Kostenschätzung kann der Umfang der Maßnahme eingeschätzt und die Zuordnung zu Unterhalt oder Pauschal-/MIP-Maßnahme getroffen werden.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Im Rahmen der Planungen werden alle relevanten Anforderungen angemessen berücksichtigt.

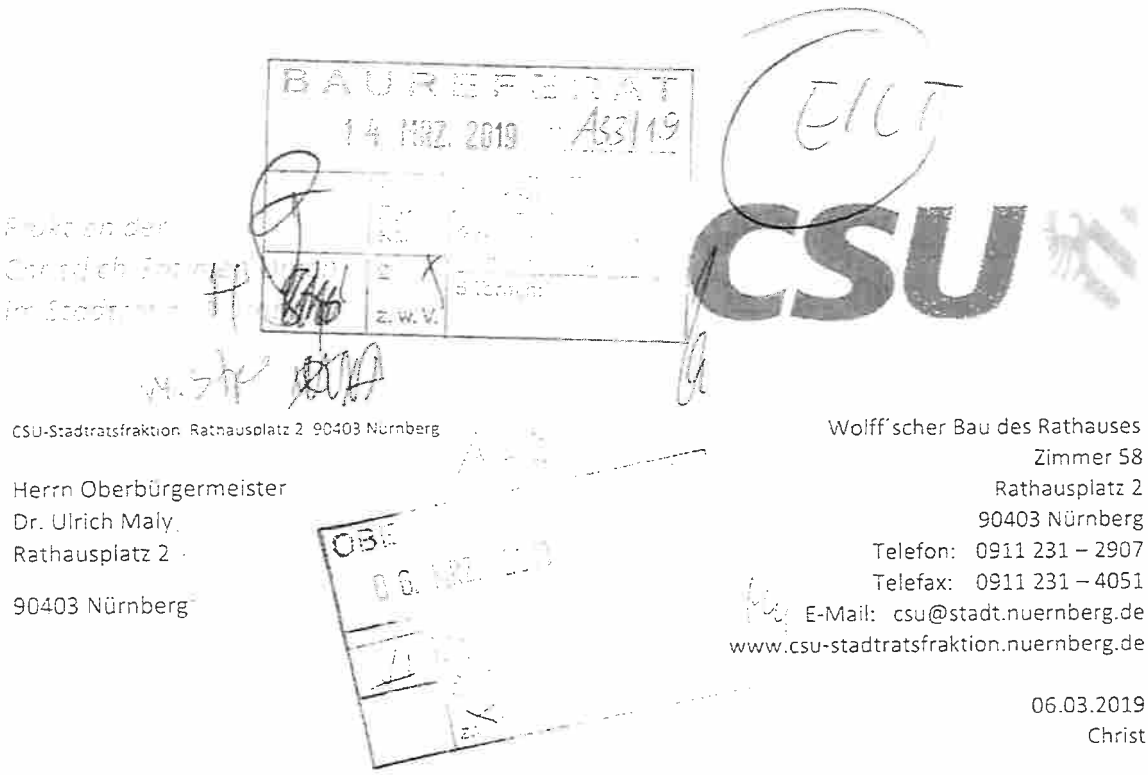
4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐



CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

06.03.2019
Christ

Aufwertung des Brunnenhofs in Langwasser

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Stadtratssitzung am 27.32.2019 wurde die Stadterneuerung Langwasser - Erweiterung des Soziale-Stadt-Langwasser und Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Langwasser gemäß § 142 BauGB - einstimmig beschlossen.

Auch wenn Langwasser ein beliebter und grüner Stadtteil ist, zeigt dies, dass sich das Augenmerk der Verwaltung noch mehr auf Langwasser richten sollte.

Insbesondere im Kleinen liegen einige Dinge im Argen. Ein Beispiel hierfür ist der Brunnenhof in Langwasser-Nordost. Seit vielen Jahren führt der dortige Brunnen kein Wasser. Der Brunnenhof ist ein zentraler Platz in Langwasser-Nord, in dem es keinen Autoverkehr gibt. Er ist zentraler Punkt für viele Anwohner.

Deswegen, aber auch wegen der dadurch resultierenden mangelnden Aufenthaltsqualität, stellt die CSU Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung berichtet, ob und wann mit der Wiederinbetriebnahme des Brunnens im Brunnenhof zu rechnen ist.

2. Die Verwaltung berichtet, welche baulichen Maßnahmen im Brunnenhof (z.B. Pflanzung von neuen Bäumen, Errichtung von Parkbänken etc.) durch die Stadt möglich sind, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

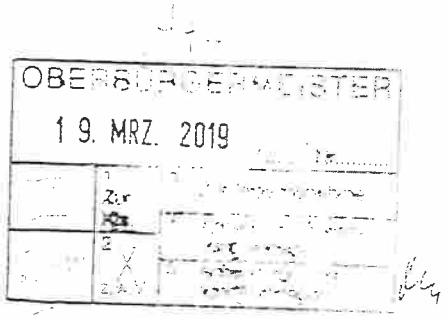
Marcus König
Fraktionsvorsitzender

A19022800 Aufwertung Brunnenhof Langwasser.docx

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg



Nürnberg, 19. März 2019
Gradl/Prölß-Kammerer

Bericht zum Sachstand „Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg"

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

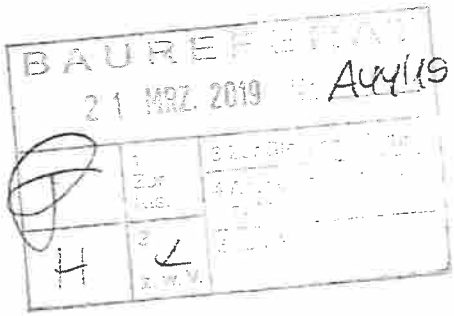
im April letzten Jahres hatte die SPD-Stadtratsfraktion die zeitnahe Reaktivierung aller Brunnen und Wasserspiele beantragt, die derzeit nicht in Betrieb sind. Erfreulicherweise konnte zu diesem Zwecke in den Haushaltsverhandlungen eine deutliche Aufstockung der Brunnenpauschale erreicht werden. Ende April beginnt traditionell auch wieder die Brunnensaison in Nürnberg. Es wäre deshalb gut, möglichst bis dahin einen Bericht darüber zu erhalten, welche Brunnen wann wieder reaktiviert werden sollen.

Aus diesem Grunde stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag

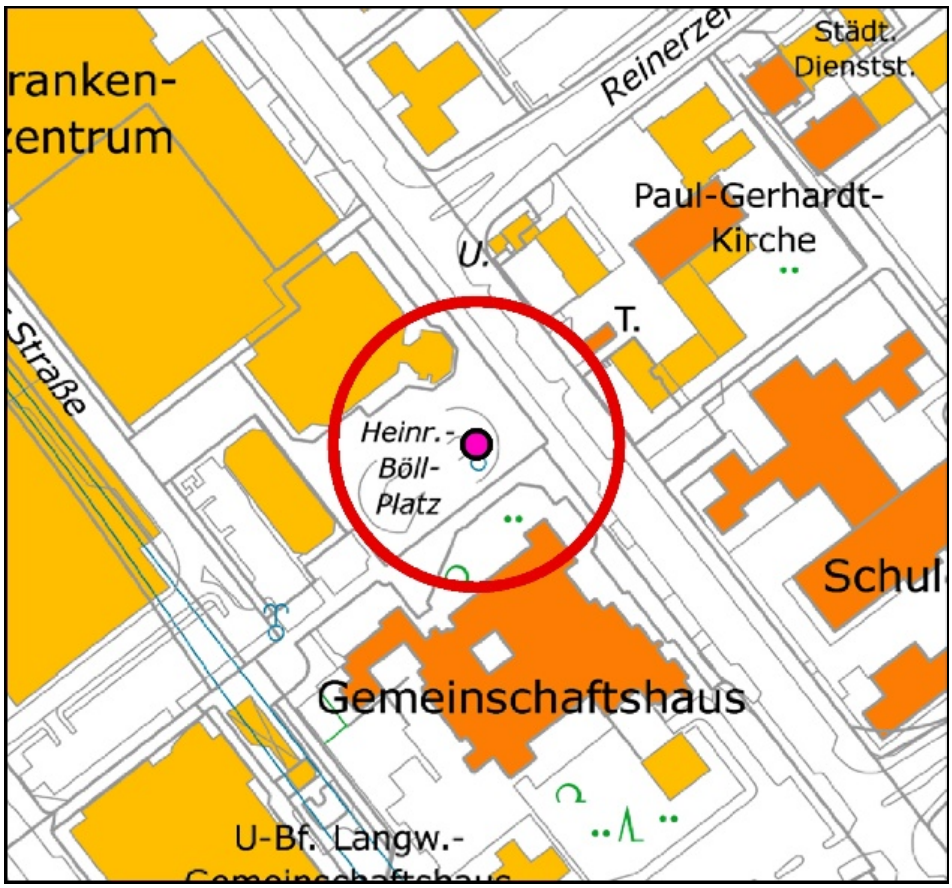
Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand und die Zeitschiene bei der Reaktivierung der Brunnen in Nürnberg.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

1. Heinrich-Böll-Platz - Fontänenbrunnen



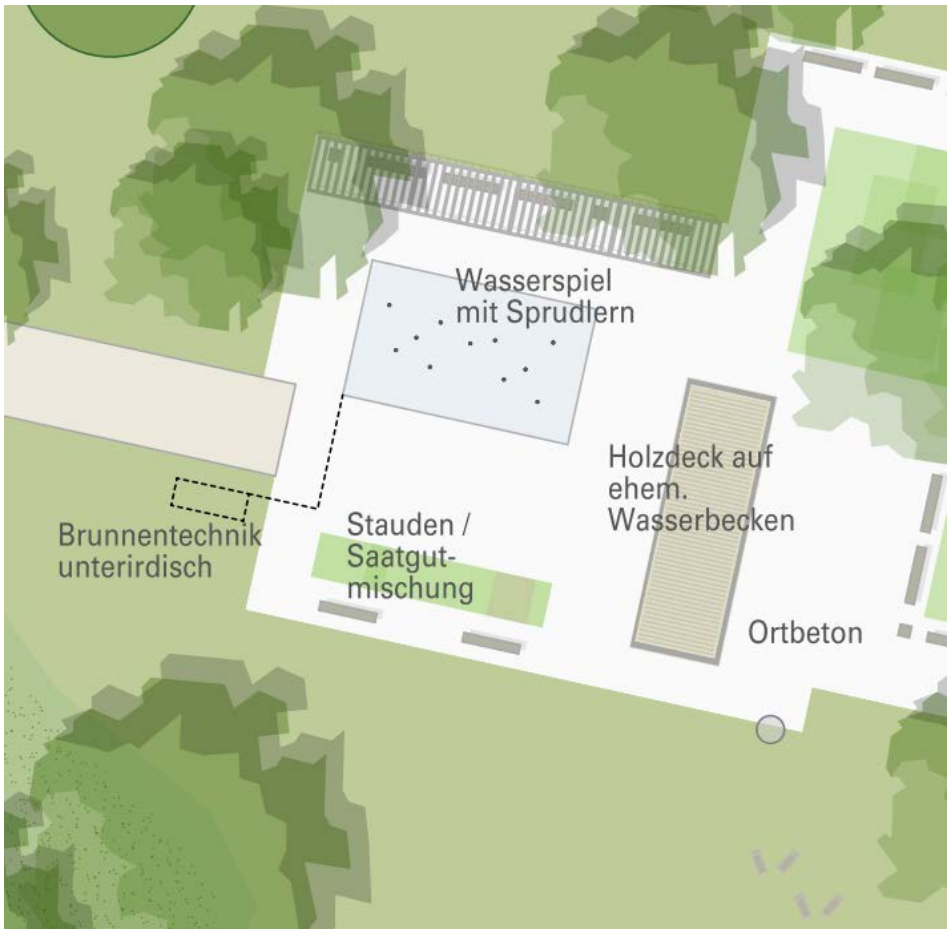
Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000 © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Team 4

2. Laufertorgraben – Neubau Brunnen Cramer-Klett-Park

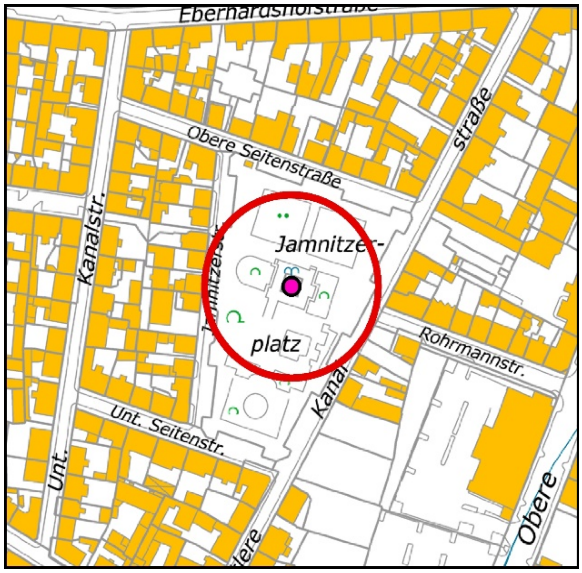




Pläne: mgk mahl-gebhard-konzepte

3. Jamnitzerplatz – Neubau Brunnen Jamnitzer Park

Vorhandener Brunnen



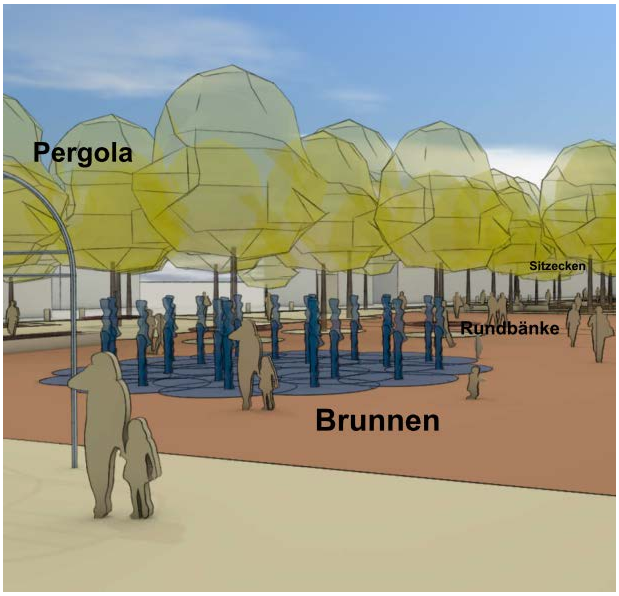


Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.

Foto: Team 4

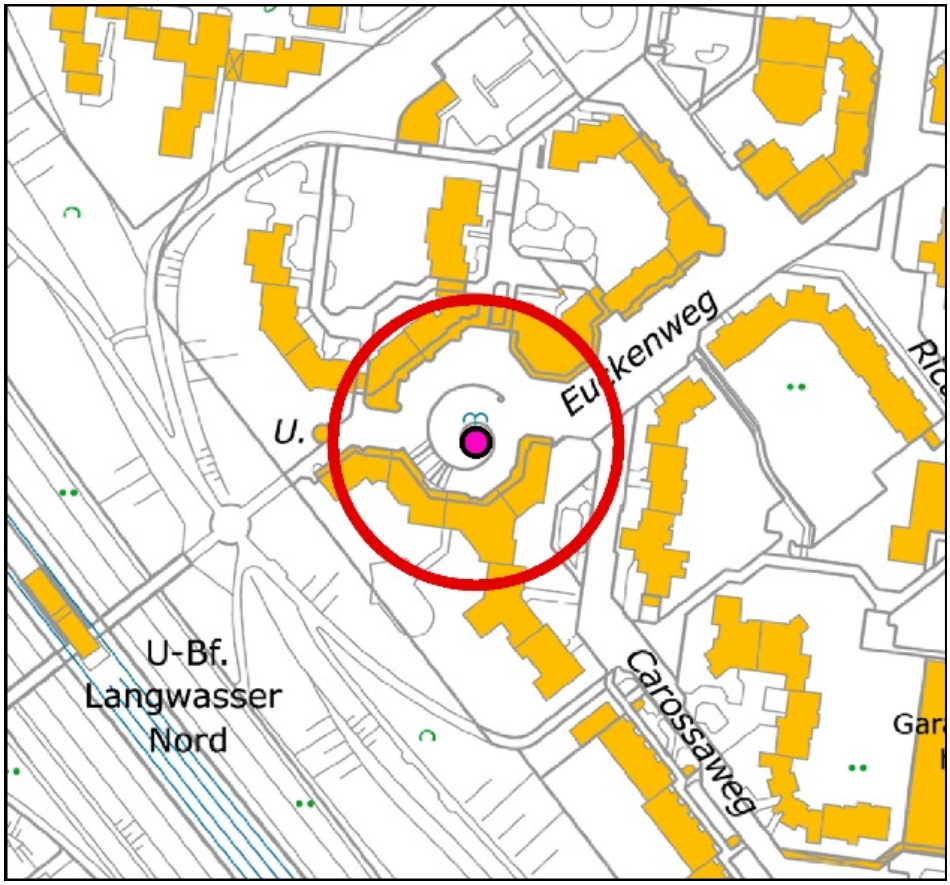
Neugestaltung Jamnitzerplatz mit Fontänenfeld





Pläne: Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH

4. Eucken-Carossaweg - Lebensbrunnen

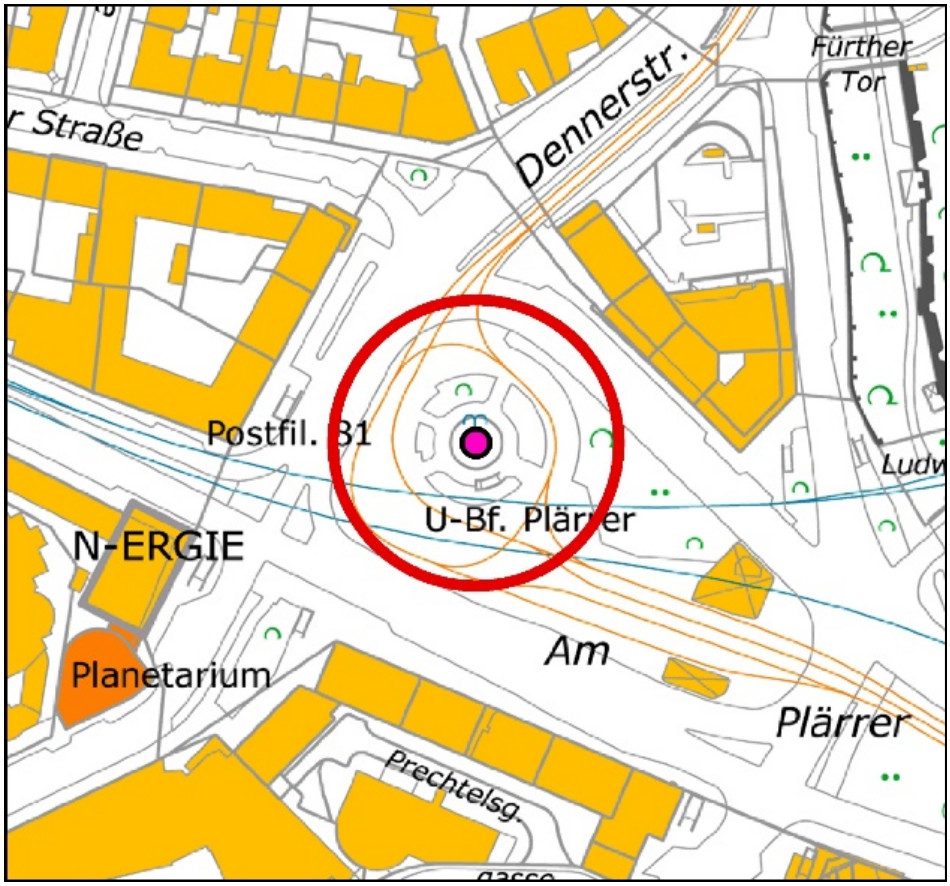


Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000 © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Hochbauamt

5. Am Plärrer - Fontänenbrunnen



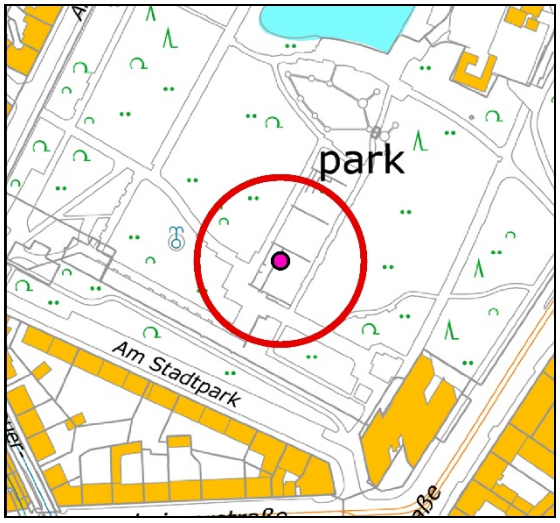
Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000 © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Team 4

6. Am Stadtpark

Froschbrunnen

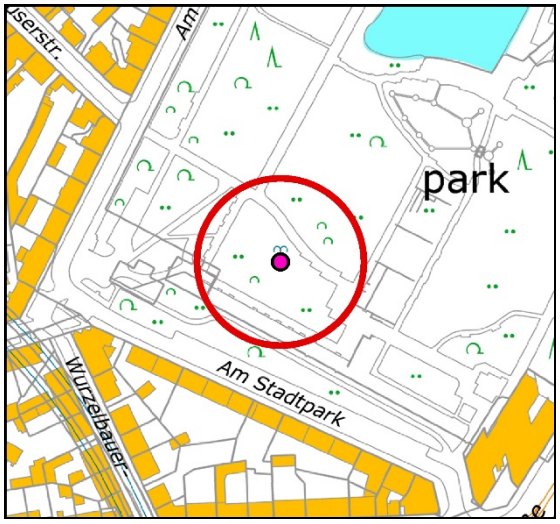


Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Team 4

Frau mit Krug - Brunnen

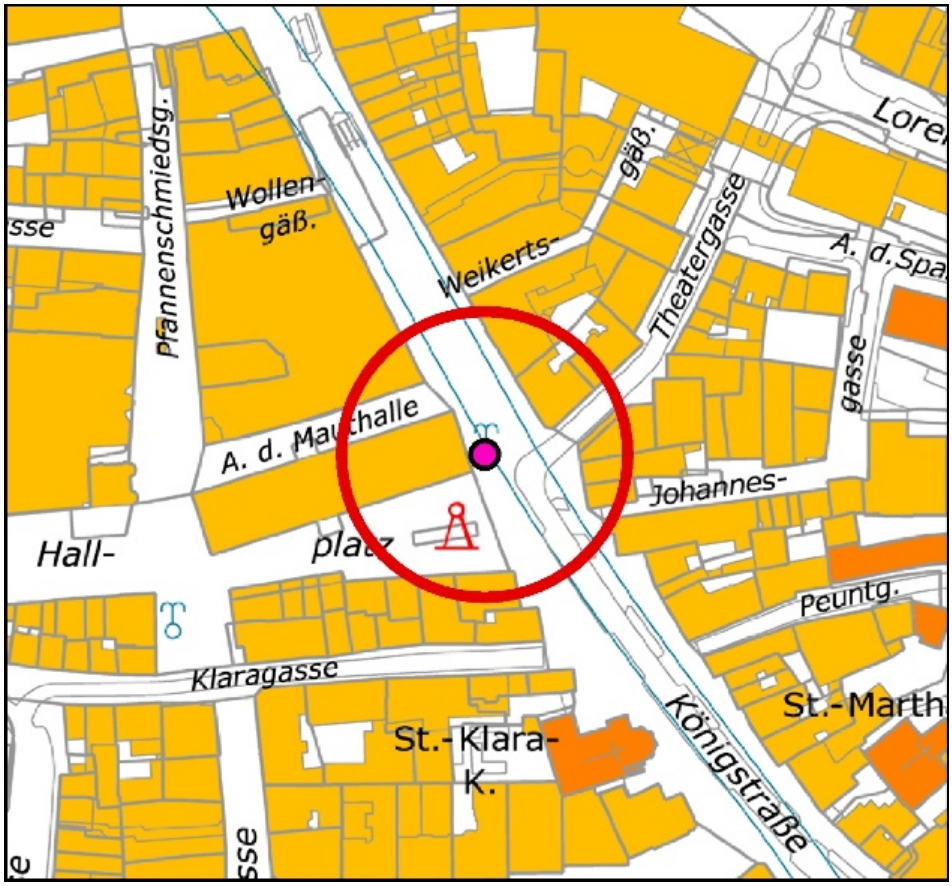


Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Team 4

7. Königstraße - Hennenbrunnen



Kartengrundlage: Stadtkarte 1:5000 © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadt Nürnberg.



Foto: Hochbauamt

Lage im Stadtgebiet - Übersichtsplan

