Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

29.10.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Tagesordnung -öffentlich- 4
Öffentliche Bekanntmachung 6
Sitzung öffentlich - Nachreichung Stand 22.10.2020 8
Sitzung gesamt öffentlich 20
Vorlagendokumente 276
TOP Ö 1 Wohnungsmarktbeobachtung 2019 276
Bericht Ref.VII/087/2020 276
Wohnungsmarktbeobachtung 2019 Ref.VII/087/2020 280
TOP Ö 2 Strukturplanung Rothenburger Straße - Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle 354
Sitzungsvorlage Stpl/199/2020 354
Entscheidungsvorlage Stpl/199/2020 358
13-03/2020: Strukturplanung Rothenburger Straße Stpl/199/2020 362
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" 363
Sitzungsvorlage Stpl/130/2019 363
Entscheidungsvorlage Stpl/130/2019 367
Übersichtsplan Stpl/130/2019 369
Begründung zum Rahmenplan Stpl/130/2019 370
1.Fassung Umweltbericht Stpl/130/2019 383
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach 416
Sitzungsvorlage Stpl/200/2020 416
Entscheidungsvorlage Stpl/200/2020 420
Übersichtsplan Stpl/200/2020 421
Begründung zum Rahmenplan Stpl/200/2020 422
1. Fassung Umweltbericht Stpl/200/2020 439
* TOP Ö 5 UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis 493
Bericht Stpl/204/2020 493
Bericht Stpl/204/2020 497
TOP Ö 6 Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße 503
Bericht Stpl/198/2020 503
Antrag_Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße_Die Grünen Stpl/198/2020 506
Bericht Stpl/198/2020 508
TOP Ö 7 Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße 511
Bericht Stpl/201/2020 511
Antrag_Wohnbebauung in Schweinau_Die Grünen Stpl/201/2020 515
Bericht Stpl/201/2020 516
Lageplan Stpl/201/2020 519
Übersichtspläne Bebauungspläne Nrn. 4532 und 4633, je Variante B Stpl/201/2020 520
Lageplan zu Bauantrag Stpl/201/2020 521
TOP Ö 8 Inbestitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen 522
Sitzungsvorlage Stpl/192/2020 522
Entscheidungsvorlage Stpl/192/2020 526

Projektsteckbrief Skateanlage Münchener Straße Stpl/192/2020 528
Projektsteckbrief Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße Stpl/192/2020 529
Projektsteckbrief Skatepark Witschelstraße Stpl/192/2020 530
TOP Ö 9 Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg 531
Sitzungsvorlage Stpl/202/2020 531
Erläuterung Stpl/202/2020 534
TOP Ö 9.1 Nutzung der Potentiale der Bahnflächen 538
Bericht Stpl/208/2020 538
Antrag_Bahnflächenpotential_SPD Stpl/208/2020 541

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 29.10.2020, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnungsmarktbeobachtung 2019** — Bericht Ref.VII/087/2020

Fraas, Michael, Dr.

2. **Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle (Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)** — Beschluss Stpl/199/2020

Ulrich, Daniel

3. **Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** — Beschluss Stpl/130/2019

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** — Beschluss Stpl/200/2020

Ulrich, Daniel

5. **Wettbewerb Umweltbank, Nordwestring, Ergebnis** — Bericht Stpl/204/2020

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

6. **Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße** Bericht
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 07.07.2020 Stpl/198/2020

Ulrich, Daniel

7. **Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße** Bericht
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020 Stpl/201/2020

Ulrich, Daniel

8. **Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 -** Beschluss
Antragstellung für Zuwendungen Stpl/192/2020

Ulrich, Daniel

9. **Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg** Beschluss
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 BayDSchG Stpl/202/2020

Ulrich, Daniel

10. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 24.09.2020, öffentlicher Teil**

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Donnerstag, 29.10.2020,** um **15:00 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
Sitzung des Stadtplanungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Wohnungsmarktbeobachtung 2019

2. Strukturplanung Rothenburger Straße - Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle

3. Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel"

4. Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

5. UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis

6. Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße

7. Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße

8. Inbestitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen

9. Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg

9.1 Nutzung der Potentiale der Bahnflächen

10. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 24.09.2020, öffentlicher Teil

Zusätzlich findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stadt Nürnberg, 21.10.2020



Marcus König
Oberbürgermeister

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses
29.10.2020

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente 3
* TOP Ö 5 UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis 3
Bericht Stpl/204/2020 3
Bericht Stpl/204/2020 7

Berichtsvorlage
Stpl/204/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wettbewerb UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Die UmweltBank AG plant ihren neuen Hauptsitz an der Ecke Nordwestring/Bielefelder Straße auf dem ehemaligen GfK Grundstück zu errichten. Auf der Grundlage des am 01.04.2020 beschlossenen Rahmenplans wurde deshalb im April 2020 ein Architektenwettbewerb ausgelobt.
Am 07.10.2020 tagte das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Jörg Adlinger. Es wurden drei Preise und drei Ankäufe vergeben.

1. Preis - Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg
2. Preis – HaasCookZemmrich, Stuttgart
3. Preis - Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Der Anspruch der drei Siegerentwürfe auf ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit drückt sich im markanten Außenbild ebenso aus, wie in den auf offene und vielfältige Kommunikation angelegten Innenräumen. Dies beginnt beim Eingangsbereich und setzt sich über die angeschlossenen Veranstaltungs-, Konferenz- und Ruheräume bis in die Außenbereiche fort.

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin einstimmig den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

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)

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Wettbewerb UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis

Bericht

Die UmweltBank AG will ihr neues Firmengebäude am Nordwestring auf dem ehemaligen Grundstück der GfK errichten. Der Neubau soll ein modernes, den Unternehmenswerten entsprechendes Arbeitsumfeld bieten. Als Grundstück steht die Ecke Nordwestring/Bielefelder Straße zur Verfügung.



Abbildung 1Das alte Gebäude der GfK wird einem modernen Stadtquartier weichen Bild: Stadt Nürnberg

Planungsrecht

Für das Grundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3686, welcher ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Der städtebauliche Ansatz, einen ganzen Baublock in bester Stadtlage zu einem dichten, urbanen Quartier mit Gewerbe, Wohnen, Spielplätzen und Grün umzuwandeln, wurde bereits zwischen der Stadt und dem Vorbesitzer des Grundstücks ausgehandelt und durch einen Rahmenplan festgeschrieben, welcher die Grundlage eines neuen Bebauungsplanes bildet. Am 01.04.2020 wurde deshalb die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4662 vom Stadtrat beschlossen. Der Rahmenplan sieht eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang des Nordwestrings und der Bielefelder Straße sowie eine öffentliche Grünfläche auf der straßenabgewandten Seite vor. Entlang des Nordwestrings sind 5-7 Geschosse und an der Ecke NW-Ring Bielefelder Straße 12 Geschosse vorgesehen. Das Bürogebäude - das sich in den Rahmenplan einfügen wird - kann voraussichtlich noch auf der Grundlage des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 3686 genehmigt werden.



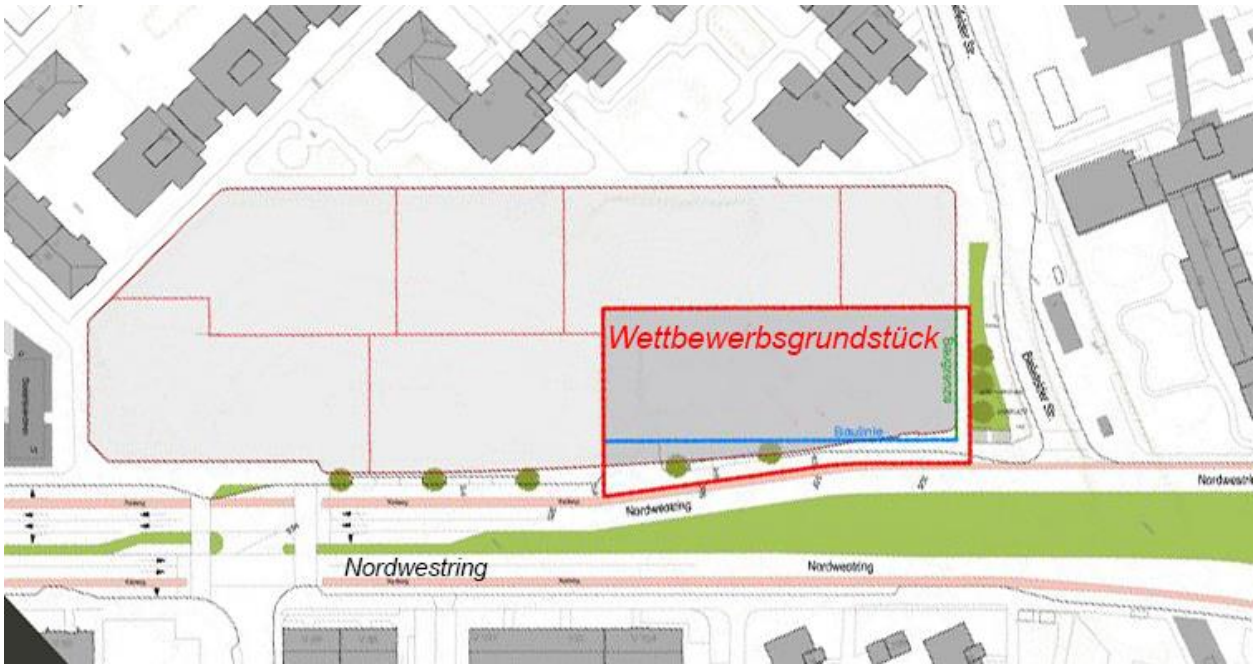
Abbildung 2 Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr.4662 Bild: Stadt Nürnberg

Wettbewerb
Um ein passendes Konzept für ihren Standort zu entwickeln, hat die UmweltBank AG einen europaweiten Architektur-Wettbewerb mit 30 Büros ausgelobt.

Davon wurden 10 ausgewählte Architekturbüros eingeladen, die über einschlägige Erfahrungen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Holzbau verfügen. 20 Büros wurden über ein Bewerbungsverfahren ausgewählt.

Für den Neubau soll die beste Mischung aus Ökologie und Ökonomie umgesetzt werden, unter anderem durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe und erneuerbarer Energien. Für das Gebäude wird die höchste Zertifizierung angerstrebt.

Innerhalb eines neuen urbanen Stadtquartiers sollen moderne, zukunftsweisende und kommunikationsfördernde Arbeitswelten mit hoher Flexibilität für unterschiedlichste Anforderungen entstehen. Insgesamt sollen 11 000 m² Bürofläche entstehen sowie im Erdgeschoss Verkaufsflächen für einen Bio-Supermarkt geplant werden, welche das Angebot für das Quartier erweitern.



Wettberwerbsumgriff *Bild: Umweltbank*

Am 7.10.2020 traf sich das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Jörg Adlinger, um über die 27 eingegangenen Arbeiten zu urteilen. Neben der Ausloberin waren im Preisgericht renommierte Architekten, der Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg und die Stadt Nürnberg vertreten. Unterstützt wurde das Preisgericht durch Experten für Holzbau, Nachhaltigkeit und Energiekonzepte. Die Organisation des Wettbewerbs und die Vorprüfung hatte das Büro Kohler Grohe Architekten aus Stuttgart übernommen.

Nach intensiver Diskussion vergab das Preisgericht folgende Preise:
1. Preis Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg
2. Preis HaasCookZemmrich, Stuttgart
3. Preis Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Der Anspruch der drei Siegerentwürfe auf ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit drückt sich im markanten Außenbild ebenso aus, wie in den auf offene und vielfältige Kommunikation angelegten Innenräumen. Dies beginnt beim Eingangsbereich und setzt sich über die angeschlossenen Veranstaltungs-, Konferenz- und Ruheräume bis in die Außenbereiche fort.



Ansicht vom Nordwestring *Bild: Spengler Wiescholek*



Modell *Bild: KohlerGrohe*

1. Preis – Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg

Auszug Jurybericht:
Das neue Gebäude folgt dem im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Baufeld, setzt den Hochpunkt mit der schmalen Giebelseite zum Nordwestring und entwickelt den hohen Baukörper entlang der Bielefelder Straße. Die Ausrichtung weicht ab von der gewöhnlich linearen Entwicklung entlang der Hauptstraße und reagiert dadurch auf eindrückliche Weise auf die spezielle stadträumliche Situation, denn nicht die Kontinuität eines Straßenraums sondern der Paradigmenwechsel im stadträumlichen Gefüge prägt diesen Ort.
Die schwierige Einbindung des Gebäudes in das nähere Umfeld gelingt den Verfassern auf eine selbstverständliche Weise. Auf dem Niveau der Unterführung an der Südost-Ecke verbinden sich Fuß- und Radweg – der Zugang zum Fahrradraum kann nicht besser angebunden werden. Über eine großzügige Treppe gelangt man zum Vorbereich vor dem Eingang in die neue Zentrale der Umweltbank. Der Trottoir folgt dem natürlichen Geländeverlauf Richtung Westen, man kommt vorbei an dem Café, das durchgesteckt, auch einen Bezug zum Garten herstellt. Bis zu dieser Einrichtung weicht das Erdgeschoss zurück, gibt öffentlichen Raum frei, dann wechselt das Gebäude vor auf die Grundstücksgrenze, wo der Biomarkt, die externen Zugänge, die Anlieferung, die Zufahrt zur Tiefgarage angesiedelt werden.
Was den Baukörper auszeichnet, ihn rhythmisiert und definiert ist die Zielsetzung, einen Massivbau aus Holz zu entwickeln. Das zwingt zu einer klaren Struktur, zu einer einfachen, durchdeklinierten Bauweise und Konstruktion.(…). Das Serielle ist das Grundgerüst des Entwurfs – die Ausnahmen sind die grünen Zimmer, die sich über das Volumen verteilen und in einem räumlichen Bezug zueinander stehen.(…) Es sind die Grünen Räume über die Geschosse, die der seriellen Grundstruktur spezifische Charakteristik geben und die gleichzeitig die Geschosse räumlich miteinander verbinden und die sich im Fassadenbild markieren. Dachterrassen an unterschiedlichen Positionen erhöhen die Kommunikationsdichte in dem Gebäude, ermöglichen unterschiedliche Nutzungen, Meetings, sind auch Rückzugsorte.
Die Außenwirkung des Gebäudes wird geprägt einerseits von dem seriellen Modul für die Bürobereiche und dann den Ausnahmen, den Webfehlern, die einer modernen, zeitgemäßen Arbeitswelt Ausdruck geben: freundlich, offen, niederschwellig, positive Ausstrahlung - experimentell, trotz struktureller , konstruktiver Klarheit.
Im Gebäude prägt die Holzkonstruktion die Atmosphäre, außen sollen nachhaltige, außenraumtaugliche Materialien verwendet werden.(…)



Ansicht vom Nordwestring Bild: HaasCookZemrich



Modell Bild: Kohler Grohe

2. Preis – HaasCookZemmrich, Stuttgart

Auszug Jurybericht:
Die Verfasser der Arbeit 1024 schlagen für die UmweltBank Nürnberg einen in zwei Gebäudehöhen gestaffelten Baukörper vor, der durch ein besonderes Element plastisch gegliedert wird: Begrünte Räume mit hoher Aufenthaltsqualität werden über die Geschosse hinweg mit Treppen verbunden und münden, als durchlaufendes grünes Band in der Fassade ablesbar, im Konferenzbereich oberhalb der Cafeteria.
Die besondere Qualität und Zeichenhaftigkeit dieses Elements werden durch das Preisgericht begrüßt. Das Konzept ist jedoch nicht an jeder Stelle konsequent durchgehalten: Obwohl in den Zeichnungen anders dargestellt, fehlt diesem Raumkontinuum die Verbindung zum Erdgeschoss. Zudem sind in den großflächigen Büroebenen die Räume aufgrund ihrer Dimension nicht ausreichend wahrnehmbar. Größere Flächen wären hierfür wünschenswert.
Das Gebäude bleibt trotz der differenzierten Gestaltung ein großmaßstäblicher Baukörper, der in seiner Dimension die Umgebung dominieren wird.
Die Besucher betreten die UmweltBank über einen gut dimensionierten Vorplatz. Vom großzügig gestalteten Foyer gelangen sie in die unterschiedlichen Bereiche des Hauses. Der Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich befindet sich dabei leider im ersten Obergeschoss.
Die Cafeteria liegt richtig im 6. OG mit Verbindung zur Dachterrasse. Alle Bürobereiche sind gut und effizient organisiert.
Für die Konstruktion des Hauses wird eine Holz- / Betonverbundbauweise vorgeschlagen. Konsequent findet das Material Holz auch in der Fassade Anwendung.(…)
Die lehmbasierte Heiz-/Kühldecke verspricht einen hohen Komfort bei gleichzeitig energieeffizienten Betriebstemperaturen.(…) Die Positionierung der Anlieferung des Supermarktes wird den künftigen Innenhof, an den sich auch Wohnnutzung anschließt, belasten.
Das Gebäude liegt wirtschaftlich aufgrund seiner ungünstiger Flächeneffizienz unter dem Durchschnitt.
Insgesamt stellt die Arbeit einen guten Beitrag dar. Das innräumliche Konzept zeigt sich deutlich nach außen und stellt zugleich eine sinnfällige und zeichenhafte Verbindung zum Inhaltsschwerpunkt der Bank dar. Eine größere Konsequenz in der Umsetzung wäre aber wünschenswert.



Ansicht vom Nordwestring Bild: Steimle Architekten



Modell Bild: Kohler Grohe

3. Preis – Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Auszug Jurybericht:

Von den Entwurfsverfassen werden als Grundhaltung die Prämissen „keep it simpel“ und „grüne Lunge“ benannt.

In Städtebau und Architektur spiegeln sich die Grundhaltungen schlüssig und ausgewogen wider,- insbesondere in den Ansichten durch Ausprägung der Ebene 7 als „grünes Geschoss“ sowie in den Draufsichten durch Ausprägung eines „Grünhofes“.

Die Qualitäten des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts entsprechen der Thematik des „Bauens auf der Parzelle“ und damit vollumfänglich dem Grundduktus des städtebaulichen Rahmenplans. Folgerichtig ergeben sich im Gebäudegrundriss die unter anderem der Topographie geschuldeten Rücksprünge der Baukörper. Aus der Blockrandsituation konsequent entwickelt zeigt sich der städtebauliche Hochpunkt. In Parallellage zum Nord-West-Ring und kulminierend zur Ecke Bielefelder Straße staffeln sich die Baukörper in Stadtgrundriss und in Höhenentwicklung in Form einer konsequenten Hierarchie.

Die Anbindungen der Erdgeschossnutzungen an das städtebauliche Umfeld der Straßenunterführung Düsseldorfer Straße ist gelungen,- dem gegenüber sind Lage und Anbindung des Einzelhandels durch die gewählte Tieflage im Untergeschoss unzweckmäßig und nicht befriedigend gelöst. Insbesondere der Übergang zum unmittelbar angrenzenden Verkehrsraum erscheint kaum befriedigend lösbar. (…)Das architektonische und gestalterische Grundkonzept nimmt weitestgehend begründet die Bezüge zu den öffentlichen Räumen auf und entwickelt sie folgerichtig weiter. Die erdgeschossigen Nutzungen des prägnanten Kopfgebäudes mit angemessenem Foyer und Veranstaltungssaal sind sehr ausgewogen komponiert. Auch der Durchgang Straßenraum – Hof mit der Anlage eines „Mobilität – Hub“ ist funktional richtig positioniert und geschickt genutzt. Nicht überzeugend gelöst sind Lage, Zugänglichkeit und Ausprägungen der vor Zonen zum öffentlichen Raum der Einzelhandelsnutzung. Die angebotenen Grundrisslösungen für die Büronutzungen – konzeptionell angelegt als drei-spännige Anlage – erlauben vielfältige, flexible, abwechslungsreiche und kommunikationsfördernde Abwandlungen, je nach Anforderungsprofil. Die Fassade mit seiner bandartigen prägnanten und vertikal gliedernden komplementären Struktur stellt sich als sehr ausgewogen entwickelt dar. (…)

Das gesamte Gebäude ist über die gesamte Grundfläche sehr gut in einem regelmäßigen Raster aufgebaut. (…)

Die Verfasser der Arbeit legen in der Gesamtschau einen robuste, eigenständige und dem vorformulierten Haltungsansatz in weiten Teilen und in der Tiefe des Entwurfs überzeugenden Entwurf vor. (…)

Die Jury gab der Ausloberin die Empfehlung, die Verfasser des ersten Preises mit der Planung zu beauftragen.
Die prämierten Entwürfe waren von Montag, den 12. Oktober bis Freitag, den 23. Oktober jeweils von 14.00 bis 16.00 Uhr im Foyer der UmweltBank AG am Laufertorgraben 6 in Nürnberg öffentlich ausgestellt.

Weiteres Vorgehen
Die UmweltBank AG konnte inzwischen das gesamte ehemalige GfK-Grundstück erwerben und führt dort die Planung für ein nachhaltiges Stadtquartier fort. Im nächsten Planungsschritt wird der Rahmenplan und das Wettbewerbsergebnis aufeinander abgestimmt, um eine optimale städtebauliche Einbindung zu gewährleisten.

Der städtebauliche Rahmenplan wird dazu im Rahmen der städtebaulichen Eckdaten gem. Einleitungsbeschluss als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren überarbeitet. Wesentliche Kriterien der Überarbeitung sind dabei u.a. die Gliederung der Baukörper entlang des Nordwestrings und auf der rückwärtigen Seite sowie die Überarbeitung der Freiflächen in Bezug auf die angrenzende Nachbarbebauung.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4662 wird wie geplant weitergeführt, um Baurecht für ein Stadtquartier auf der Grundlage eines „Urbanen Gebietes“ (MU nach § 6a Baunutzungsverordnung) zu schaffen.

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses 29.10.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 1 Wohnungsmarktbeobachtung 2019 5
Bericht Ref.VII/087/2020 5
Wohnungsmarktbeobachtung 2019 Ref.VII/087/2020 9
TOP Ö 2 Strukturplanung Rothenburger Straße - Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle 83
Sitzungsvorlage Stpl/199/2020 83
Entscheidungsvorlage Stpl/199/2020 87
13-03/2020: Strukturplanung Rothenburger Straße Stpl/199/2020 91
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" 92
Sitzungsvorlage Stpl/130/2019 92
Entscheidungsvorlage Stpl/130/2019 96
Übersichtsplan Stpl/130/2019 98
Begründung zum Rahmenplan Stpl/130/2019 99
1.Fassung Umweltbericht Stpl/130/2019 112
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach 145
Sitzungsvorlage Stpl/200/2020 145
Entscheidungsvorlage Stpl/200/2020 149
Übersichtsplan Stpl/200/2020 150
Begründung zum Rahmenplan Stpl/200/2020 151
1. Fassung Umweltbericht Stpl/200/2020 168
TOP Ö 6 Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße 222
Bericht Stpl/198/2020 222
Antrag_Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße_Die Grünen Stpl/198/2020 225
Bericht Stpl/198/2020 227
TOP Ö 7 Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße 230
Bericht Stpl/201/2020 230
Antrag_Wohnbebauung in Schweinau_Die Grünen Stpl/201/2020 234
Bericht Stpl/201/2020 235
Lageplan Stpl/201/2020 238
Übersichtspläne Bebauungspläne Nrn. 4532 und 4633, je Variante B Stpl/201/2020 239
Lageplan zu Bauantrag Stpl/201/2020 240
TOP Ö 8 Inbestitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen 241
Sitzungsvorlage Stpl/192/2020 241
Entscheidungsvorlage Stpl/192/2020 245
Projektsteckbrief Skateanlage Münchener Straße Stpl/192/2020 247
Projektsteckbrief Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße Stpl/192/2020 248
Projektsteckbrief Skatepark Witschelstraße Stpl/192/2020 249
TOP Ö 9 Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg 250
Sitzungsvorlage Stpl/202/2020 250
Erläuterung Stpl/202/2020 253

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 29.10.2020, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnungsmarktbeobachtung 2019** — Bericht Ref.VII/087/2020

Fraas, Michael, Dr.

2. **Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle (Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)** — Beschluss Stpl/199/2020

Ulrich, Daniel

3. **Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** — Beschluss Stpl/130/2019

Ulrich, Daniel

4. **Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** — Beschluss Stpl/200/2020

Ulrich, Daniel

5. **Wettbewerb Umweltbank, Nordwestring, Ergebnis** — Bericht Stpl/204/2020

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

6. **Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße** Bericht
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom Stpl/198/2020
07.07.2020

Ulrich, Daniel

7. **Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße** Bericht
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom Stpl/201/2020
29.06.2020

Ulrich, Daniel

8. **Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 -** Beschluss
Antragstellung für Zuwendungen Stpl/192/2020

Ulrich, Daniel

9. **Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg** Beschluss
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 BayDSchG Stpl/202/2020

Ulrich, Daniel

10. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 24.09.2020, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
Ref.VII/087/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Anlagen:
Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Bericht:

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019, die wie in den Vorjahren vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn, in Zusammenarbeit mit einer verwaltungsinternen, referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter der Federführung vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Ref VII/SW) erarbeitet wurde, erscheint heuer zum dritten Mal in Folge. Sie stellt wissenschaftlich fundierte und transparente Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereit, um eine verbesserte, objektive Wissensgrundlage für die wohnungspolitische Diskussion zu haben. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung können Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

In der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung wurde mit der Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem Jahr 2015 ein ergänzender Themenschwerpunkt aufgenommen, in dem künftige Neubaubedarfe anhand der aktuellen Bevölkerungsprognose ermittelt und mit dem Wohnungsbestand sowie den Wohnbaupotentialen abgeglichen wurden. In einem zweiten zusätzlichen Schwerpunkt „Nürnberg als Wohnstandort für Familien“ wird aus einem Workshop und einer Befragung berichtet, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen in Nürnberg verbessert werden können.

Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn stellt als Sachverständiger die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 in der Sitzung vor.

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:

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)

☐

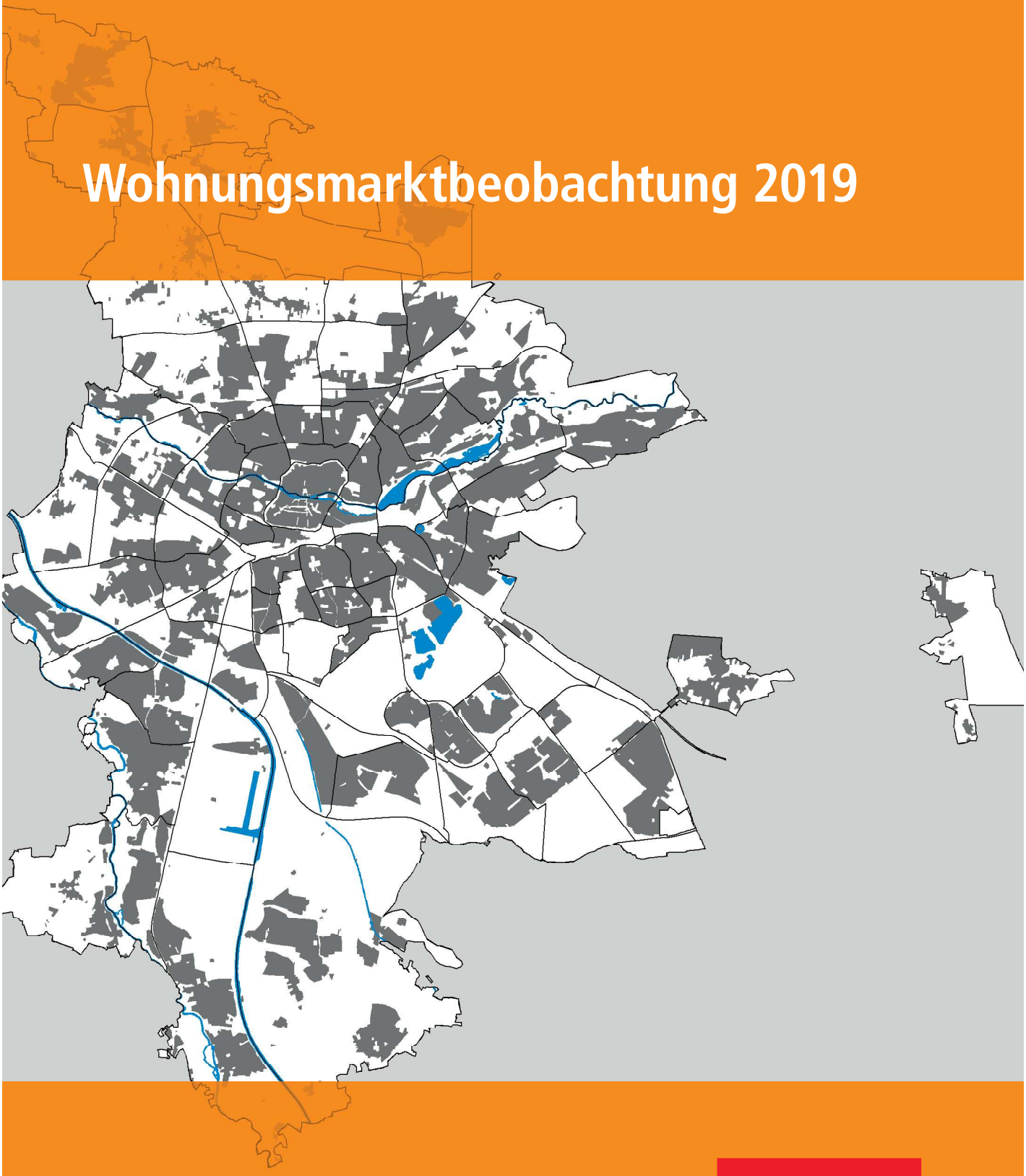
☐

☐

NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2019



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist auch im Internet unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer
Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschaftsreferat: Florian Gräf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Axel Eisele, Wirtschaftsreferat, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Norisdruck - Hobner & Herdl GdbR
September 2020
Auflage: 300
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Datenstand: 31.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,



der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2018 angespannt, wie die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise belegen. Eine der wesentlichen Gründe hierfür ist die anhaltende Nachfrage bedingt durch den stetigen Bevölkerungszuwachs, der im Berichtsjahr bei rund 3.500 Personen liegt. Die Einwohnerzahl beträgt zum 31.12.2018 535.746 Personen. Wie sich die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt auf Nürnberger Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen auswirkt, wird in der dritten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung untersucht.

Ein weiteres Schwerpunkthema stellt die erstmalige Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ des Jahres 2015 dar. Sie ermittelt die Neubaubedarfe an Wohnraum auf Basis aktueller Trends und prognostizierter Entwicklungen bis zum Jahr 2035 und gleicht sie mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den Wohnbaupotentialen ab.

Die diesjährige Wohnungsmarktbeobachtung wird um das Kapitel „Nürnberg als Wohnstandort für Familien“ ergänzt. Nürnberg soll weiterhin eine Stadt für alle Bevölkerungsgruppen sein, welche mit einem vielfältigen Wohnungsangebot unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt und zum Bleiben einlädt. Zahlreiche junge Familien fühlen sich wohl in Nürnberg, können ihre Wohnwünsche hier aber nicht verwirklichen und wandern deshalb in das Umland ab. Um herauszufinden, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen konkret auf Nürnberg bezogen zu verbessern sind, wurde eine Befragung sowie ein Workshop durchgeführt mit dem Ziel, im Dialog mit den Familien herauszufinden, ob und welche Rahmenbedingungen verbessert werden können, welches künftige Baugebiet sich am besten eignet und welchen Beitrag die Stadt Nürnberg leisten kann. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bericht vorgestellt.

Neben neuen Themen konnten andere Aspekte des Wohnungsmarktes wie beispielweise das Wohnungsmarktbarometer mit einem aktuellen Meinungsbild lokaler Akteure des Wohnungsmarktes mittlerweile zum dritten Mal erhoben werden. Die Fortschreibung über mehrere Jahre zeigt Entwicklungen frühzeitig auf und ermöglicht immer aussagekräftigere Auswertungen.

Allen mitwirkenden Dienststellen der Stadt Nürnberg und dem Bonner Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH danke ich für die Mitwirkung und gute Zusammenarbeit.

Ihr

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat und
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1
2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg 2
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg 6
3.1 Wohnungsnachfrage 6
3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf 9
3.3 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit 11
3.4 Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale 15
3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg 18
4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen 19
4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt 19
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen 27
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand 31
4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen 33
5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken 35
5.1 Innenstadtquartiere 36
5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand 40
5.3 Einfamilienhausquartiere 43
5.4 Großwohnsiedlungen 46
5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken 48
6 Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien 49
6.1 Vor-Ort-Befragung junger Familien 50
6.2 Workshop „Wohnen für Familien“ 53
6.3 Zwischenfazit 55
7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer 56
Anhang 58

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	529.407	532.194	535.746	↗
Zahl der Haushalte	280.088	282.589	284.640	↗
Wanderungssaldo	+1.267	+2.563	+1.951	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	295.693	305.674	311.312	↗
Pendlersaldo	+91.598	+94.506	+92.843	↘
Arbeitslosenquote	6,6%	6,0%	5,4%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	55.062	54.443	49.413	↘
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.288	8.502	8.181	↘

Wohnungsangebot	2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)2)]	290.963	296.102	296.059	→
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.930	18.030	18.196	↗
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.239	1.802	1.161	↓
davon geförderte Mietwohnungen	52	264	71	↓
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	1.799	1.807	1.550	↘

Immobilienpreise und Mieten		2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[3)]		7,31 €/m²		7,86 €/m²	↗
Angebotsmieten[4)]	im Bestand	8,67 €/m²	9,05 €/m²	9,48 €/m²	↗
	im Neubau	11,76 €/m²	11,50 €/m²	12,25 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften[5)]	im Bestand	340.000 €	360.000 €	380.000 €	↗
	im Neubau	520.000 €	525.000 €	590.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[5)]	im Bestand	2.140 €/m²	2.330 €/m²	2.500 €/m²	↗
	im Neubau	3.920 €/m²	4.460 €/m²	4.900 €/m²	↗

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
2) für 2017 durch Korrekturverfahren +3.114 WE
3) Der Mietenspiegel ist jeweils für zwei Jahre gültig.
4) Median der Nettokaltmieten
5) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Bayern-Labo; emprica-systeme; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die dritte Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung konnten inzwischen für zahlreiche Indikatoren die Datenreihen fortgeschrieben werden und ermöglichen somit immer aussagekräftigere Auswertungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg versteht sich dabei nicht als einfache Sammlung von wohnungsmarktrelevanten Daten, sondern stellt diese in Zusammenhang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Nürnberg. Diese Leitziele wurden 2016 grundlegend in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats festgelegt:

- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

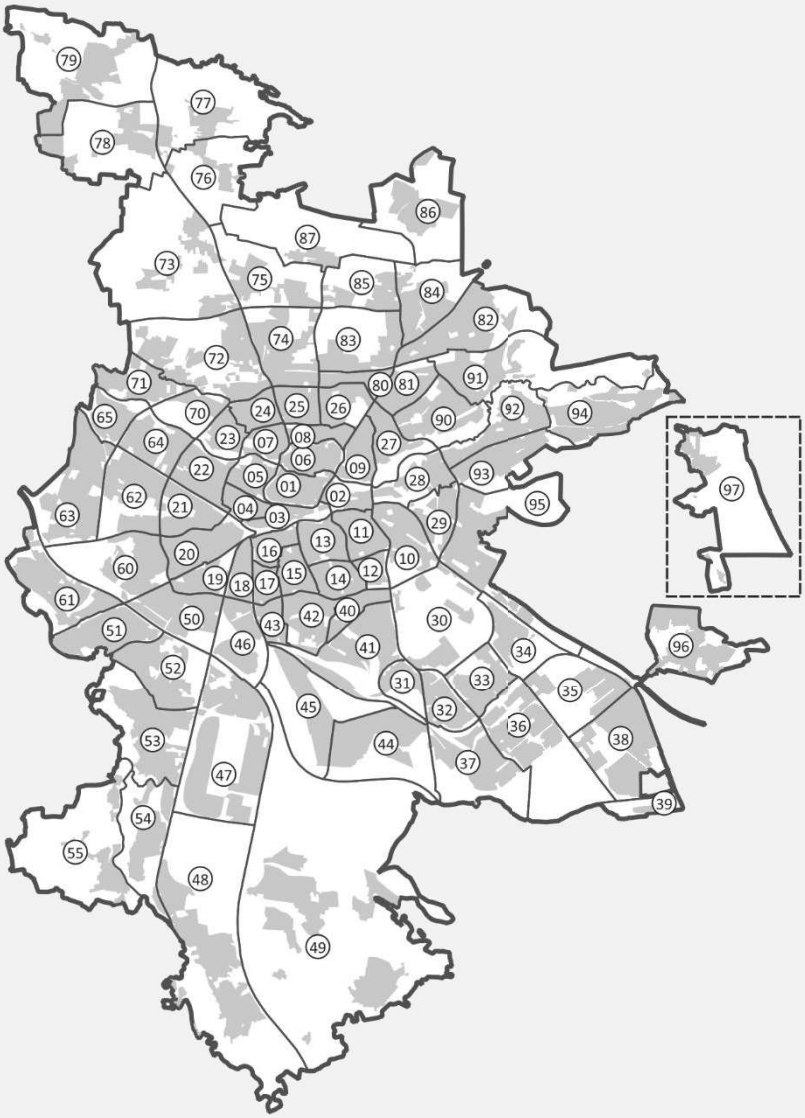
Mit der Wohnungsmarktbeobachtung steht der Stadt Nürnberg ein Instrument zur Verfügung, das den Umsetzungsstand dieser Leitziele im Blick behält und als Diskussionsgrundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik dienen kann.

Entsprechend der aktuellen Entwicklungen und neuer Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt entwickelt sich auch die Wohnungsmarktbeobachtung weiter. So wurde in der vergangenen Ausgabe das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum mit in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen, nachdem in den Jahren zuvor die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen durch das Angebot von Online-Plattformen massiv zugenommen hatte. Inzwischen hat die Stadt Nürnberg reagiert und eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen. Durch die Wohnungsmarktbeobachtung kann in den nächsten Jahren mitverfolgt werden, wie sich dieses Themenfeld weiterentwickelt.

In der aktuellen Ausgabe wird die Berechnung des Wohnraumbedarfs als neues zentrales Element in die Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt und somit die im Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg ermittelten Bedarfe erstmalig aktualisiert. Zukünftig werden diese Bedarfsermittlung sowie der Abgleich mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den erfassten Wohnbauflächenpotenzialen ein fester Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung sein. Damit ist es der Stadt Nürnberg möglich, regelmäßig den aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarf zu erkennen, der sich aus den demographischen Entwicklungen in der Stadt ergibt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die Attraktivität des Wohnstandorts Nürnberg für Familien. Auf Grundlage von Auswertungen des Wanderungsverhaltens und den Ergebnissen einer Befragung betroffener Familien werden die Stärken und Schwächen des Nürnberger Wohnungsmarkts mit Blick auf diese Zielgruppe analysiert.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



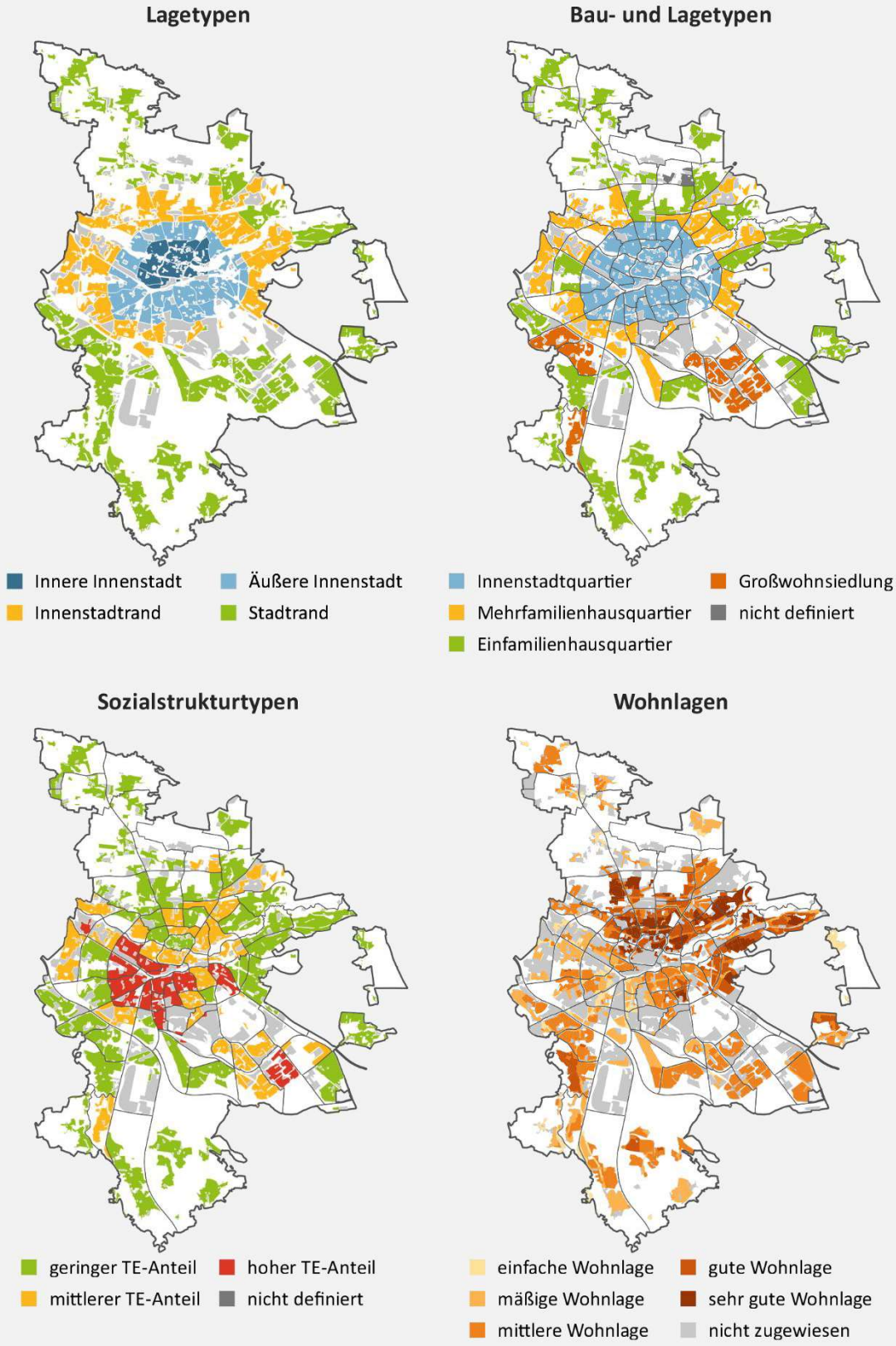
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof
05 Himpfelshof	27 Veilhof		78 Boxdorf
06 Altstadt, St. Sebald	28 Tullnau	49 Kornburg, Worzeldorf	79 Großgründlach
07 St.Johannis	29 Gleißhammer	50 Hohe Marter	80 Schleifweg
08 Pirckheimer Straße	30 Dutzendteich	51 Röthenbach West	81 Schoppershof
09 Wöhrd	31 Rangierbahnhof-Siedlung	52 Röthenbach Ost	82 Schafhof
10 Ludwigsfeld	32 Langwasser Nordwest	53 Eibach	83 Marienberg
11 Glockenhof	33 Langwasser Nordost	54 Reichelsdorf	84 Ziegelstein
12 Guntherstraße	34 Beuthener Straße	55 Krottenbach, Mühlhof	85 Mooshof
13 Galgenhof	35 Altenfurt Nord	60 Großreuth b. Schweinau	86 Buchenbühl
14 Hummelstein	36 Langwasser Südost	61 Gebersdorf	87 Flughafen
15 Gugelstraße	37 Langwasser Südwest	62 Gaismannshof	90 St. Jobst
16 Steinbühl	38 Altenfurt, Moorenbrunn	63 Höfen	91 Erlenstegen
17 Gibitzenhof	39 GewerbeparkFeucht	64 Eberhardshof	92 Mögeldorf
18 Sandreuth	40 Hasenbuck	65 Muggenhof	93 Schmausenbuckstraße
19 Schweinau	41 Rangierbahnhof	70 Westfriedhof	94 Laufamholz
20 St. Leonhard	42 Katzwanger Straße	71 Schniegling	95 Zerzabelshof
21 Sündersbühl	43 Dianastraße	72 Wetzendorf	96 Fischbach
22 Bärenschanze	44 Trierer Straße	73 Buch	97 Brunn

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 3). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Nebenstehende Abbildung zeigt die Zuordnung der Bezirke zu folgenden Typen:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozioökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8% wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15% wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese wird auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und ist unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertung für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



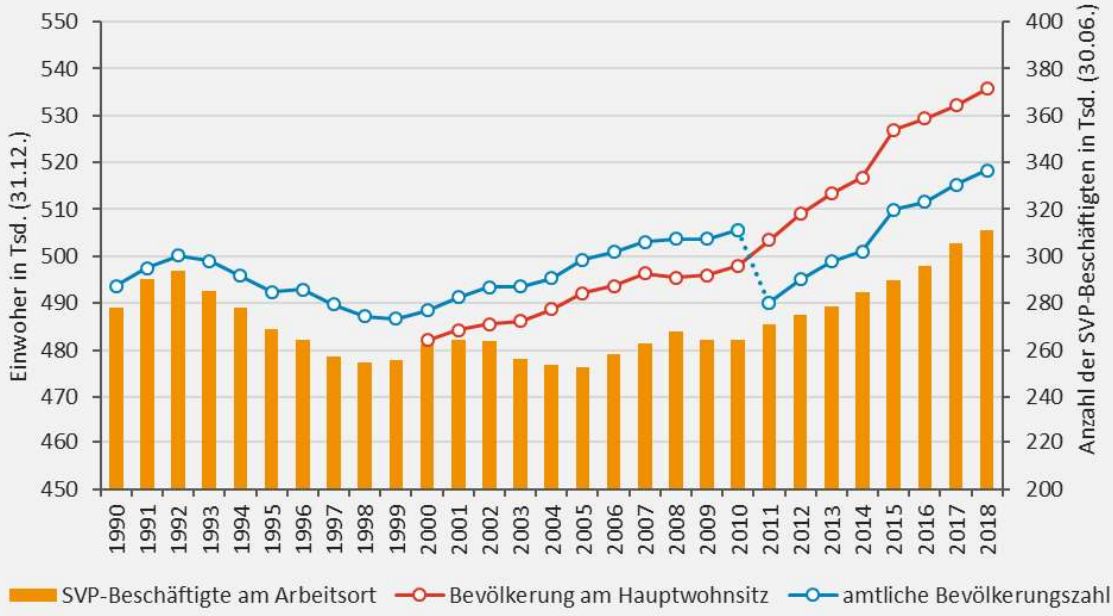
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage

Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt Nürnberg ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Über 50.000 Menschen wohnen heute mehr in Nürnberg als noch Ende der 1990er Jahre (siehe Bevölkerung am Hauptwohnsitz in Abbildung 3). Im Durchschnitt wuchs Nürnberg in diesem Zeitraum um rund 3.000 Einwohner bzw. 0,6% pro Jahr. Dieses demographische Wachstum ist nicht zuletzt auch auf das wirtschaftliche Wachstum und die damit einhergehende Attraktivität Nürnbergs für Zuziehende zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls um rund 50.000 und mit rund 1,0% verhältnismäßig noch stärker als die Einwohnerzahl.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl bleibt davon unberührt.

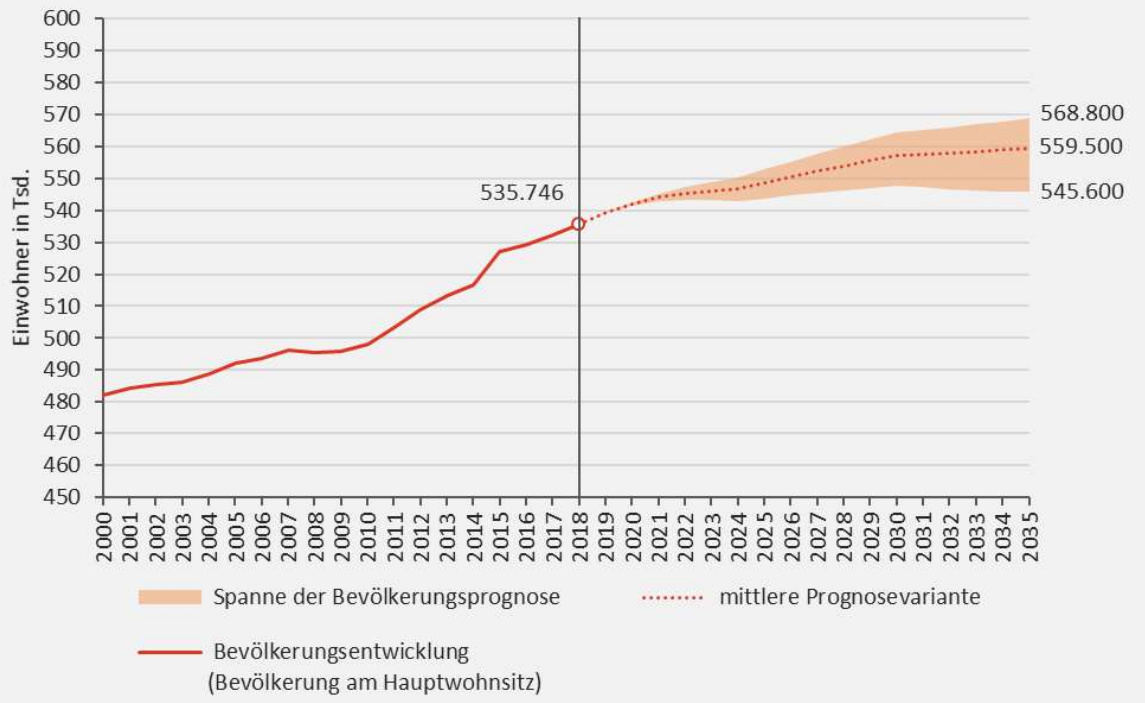
Nürnberg wächst und mit dem Wachstum steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Um diese Dynamik abzubilden, wurde in die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 erstmalig eine Wohnbedarfsprognose integriert. Um die zukünftige Wohnungsnachfrage und den daraus entstehenden Wohnungsbedarf zu berechnen, sind drei Prognoseschritte erforderlich:

1. Bevölkerungsprognose: Auf Grundlage der demographischen Entwicklungen der vergangenen Jahre (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung), berechnet das Amt für Stadtforschung und Statistik eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten (Kapitel 3.1).
2. Haushaltsprognose: Entsprechend der Struktur Nürnberger Wohnhaushalte wird die prognostizierte Zahl der Einwohner durch das Amt für Stadtforschung und Statistik in Haushalte umgerechnet. Die Zahl der Haushalte bestimmt die Nachfrage nach Wohnungen (Kapitel 3.1).
3. Wohnungsbedarfsprognose: Der Wohnungsnachfrage steht das aktuelle Wohnungsangebot gegenüber. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose werden mit dem Wohnungsbestand abgeglichen, woraus sich schließlich der Wohnungsbedarf ergibt (Kapitel 3.2).

Die an die Wohnungsbedarfsprognose anschließenden Analysen zur Wohnungsbautätigkeit (Kapitel 3.3) und den Wohnungsbaupotenzialen (Kapitel 3.4) zeigen, wie das Wohnungsbaugeschehen in Nürnberg derzeit auf das Wachstum reagiert und über welche Potenziale die Stadt verfügt, um der zukünftigen Nachfrage zu begegnen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose schreibt den Wachstumstrend der vergangenen Jahre fort. Die Prognose der Stadt Nürnberg berechnet die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2035 in drei Varianten, die sich in ihren Annahmen zum zukünftigen Bevölkerungszuzug nach Nürnberg unterscheiden.[1] Alle Varianten berücksichtigen jedoch Annahmen, die einen zunehmenden Zuzug junger Menschen aufgrund der Aufnahme des Lehrbetriebs der Technischen Universität Nürnberg im Jahr 2025 unterstellen (jährlich 1.000 Studienanfänger von 2025-2030 zzgl. 350 Universitätsmitarbeiter). Das Ergebnis der Prognoserechnungen ist eine Spanne, in der die zukünftige Einwohnerzahl erwartet wird (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2018 und Bevölkerungsprognose bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

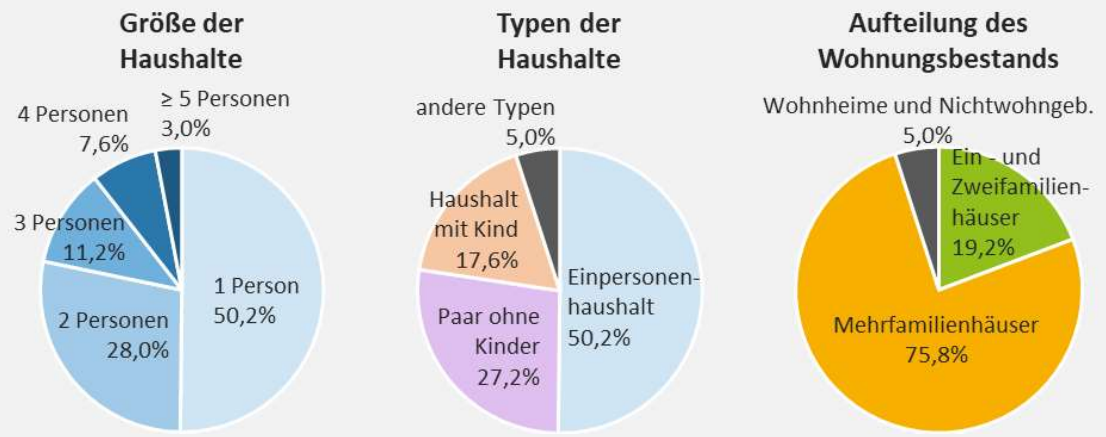
[1] Detaillierte Angaben zu den Annahmen der drei Prognosevarianten befinden sich im Anhang.

Die untere der Prognosevarianten ergibt bis 2035 eine Einwohnerzahl von 545.600 und damit knapp 10.000 zusätzliche Nürnberger Einwohner. Die obere Prognosevariante gibt mit 568.800 Einwohnern im Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um gut 33.000 Einwohner an. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,4% bleibt jedoch selbst die obere Prognosevariante hinter den Wachstumsraten der vergangenen Jahre zurück. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass eine ähnlich starke Auslandszuwanderung, wie sie in den Jahren nach der Finanzkrise aus den südeuropäischen Ländern und in Folge der Flüchtlingsbewegungen um das Jahr 2015 stattfand, für die Zukunft nicht vorhergesehen werden kann.

Als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose dient die mittlere Prognosevariante. Sie bildet einen Mittelweg zwischen der oberen Variante, die sich auf die hohe Zuwanderung der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015) stützt und der unteren, deren Wanderungsannahmen sich auf einen längeren Betrachtungszeitraum (2005 bis 2017, ohne 2015) stützen. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet bis 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist, wie sich die Einwohner Nürnbergs zu Haushalten zusammenfinden (sog. Wohnhaushalte). Wie in anderen Großstädten besteht auch in Nürnberg der Großteil der Haushalte aus wenigen Personen. Aktuell sind rund 50% der Nürnberger Haushalte Einpersonenhaushalte, hinzu kommen gut 27% Paare ohne Kinder. Entsprechend leben in weniger als einem Viertel aller Haushalte mehr als zwei Personen. Familien mit einem oder mehreren Kindern nehmen einen Anteil von knapp 18% aller Nürnberger Haushalte ein (siehe Abbildung 5). Für die Zukunft wird keine Veränderung dieses Verhältnisses angenommen. Entsprechend des aktuellen Wohnungsbestands Nürnbergs verteilen sich diese Haushalte zu knapp 20% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu gut 75% auf Mehrfamilienhäuser. Weitere 5% der Wohnungen befinden sich in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden (Abbildung 5). Bei unveränderten Annahmen bezüglich der Zusammensetzung der Nürnberger Haushalte, steigt deren Zahl in der mittleren Prognosevariante um 12.800 Haushalte bis zum Jahr 2035 (siehe Tabelle 1).

Abbildung 5: Struktur der Nürnberger Haushalte und des Wohnungsbestands



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Tabelle 1: Zukünftige Einwohner- und Haushaltszahl in der mittleren Prognosevariante

	2018	2020	2025	2030	2035	bis 2035
Einwohner	535.700	542.000	548.600	557.200	559.500	+ 23.800
Haushalte	284.600	287.400	290.300	295.000	297.400	+ 12.800

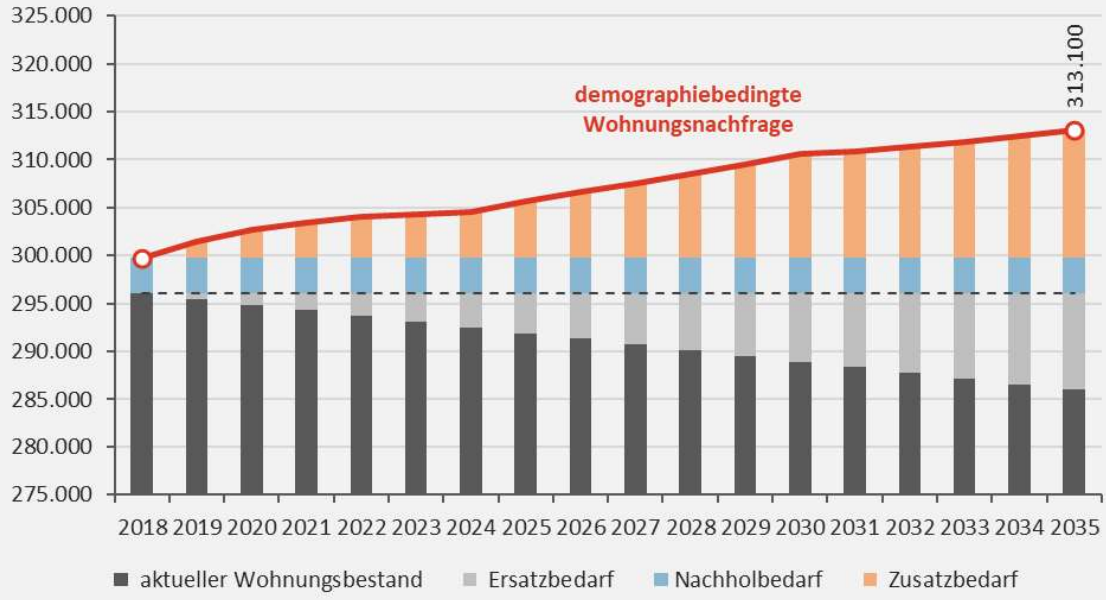
Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aufbauend auf der mittleren Prognosevariante für die Entwicklung der Haushaltszahlen wird abgeleitet, wie sich der Wohnungsbestand zukünftig entwickeln müsste, um die zusätzlichen Haushalte aufnehmen zu können (siehe Abbildung 6). Mehrere Faktoren spielen hierbei eine Rolle:

- Der **aktuelle Wohnungsbestand** (Stand 31.12.2018) schrumpft aufgrund der Alterung der Gebäude und muss, um diesen zu erhalten, durch den **Ersatzbedarf** ergänzt werden. In der vorliegenden Berechnung wird ein Ersatzbedarf von jährlich 0,2% des aktuellen Wohnungsbestands angesetzt.[2] Knapp 600 Wohneinheiten müssten dementsprechend pro Jahr errichtet werden, um die aktuelle Wohnungszahl in Nürnberg zu erhalten.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen wurde für den Zeitraum 2013 bis 2018 ein Neubaubedarf von 12.320 Wohnungen für die obere Prognosevariante ermittelt. Bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung wurde diese Prognose sogar übertroffen. Gleichzeitig wurden jedoch nur rund 8.600 Wohnungen fertiggestellt, was sich in der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts widerspiegelt. Um dem entgegenzuwirken, ist der Ausgleich dieser Unterdeckung als **Nachholbedarf** erforderlich. Dieser wird in Tabelle 2 auf die Jahre 2019 bis 2025 verteilt (ca. 530 WE p.a.).
- Der darüberhinausgehende Wohnungsbedarf begründet sich im Bevölkerungs- und Haushaltswachstum Nürnbergs und wird als **Zusatzbedarf** bezeichnet.

Abbildung 6: Berechnung des Wohnungsbedarfs durch Abgleich der zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsbestand in der mittleren Prognosevariante



Darstellung u. Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

[2] Dies entspricht der üblichen Setzung im Rahmen entsprechender Wohnungsbedarfsprognosen, siehe z.B. Held, T. u. M. Waltersbacher (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Während der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf in allen Prognosevarianten identisch ist, variiert der Zusatzbedarf bis 2035 zwischen knapp 6.000 Wohneinheiten in der unteren Variante und gut 18.500 Wohneinheiten in der oberen Variante (siehe Tabelle 2). In der mittleren Variante beträgt der demographisch bedingte Zusatzbedarf rund 13.300 Wohneinheiten und der Neubaubedarf inklusive des Ersatz- und Nachholbedarfs rund 27.100 Wohnungen. In dem Zeitraum bis 2025 liegt der Neubaubedarf der mittleren Variante bei jährlich rund 2.000 Wohnungen, zwischen 2026 und 2030 bei jährlich knapp 1.600 Wohnungen. In der oberen Prognosevariante beträgt der Neubaubedarf bis 2025 rund 2.300 Wohnungen und in der unteren Variante ca. 1.600 Wohnungen.

Tabelle 2: Ergebnisse der Wohnungsbedarfsberechnung für die Prognosevarianten

		bis 2025	bis 2030	bis 2035
obere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	308.000	314.500	318.300
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	16.090	25.550	32.310
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	8.220	14.720	18.520
mittlere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	305.600	310.600	313.100
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	13.690	21.650	27.110
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	5.820	10.820	13.320
untere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	302.900	305.400	305.700
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	10.990	16.450	19.710
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	3.120	5.620	5.920

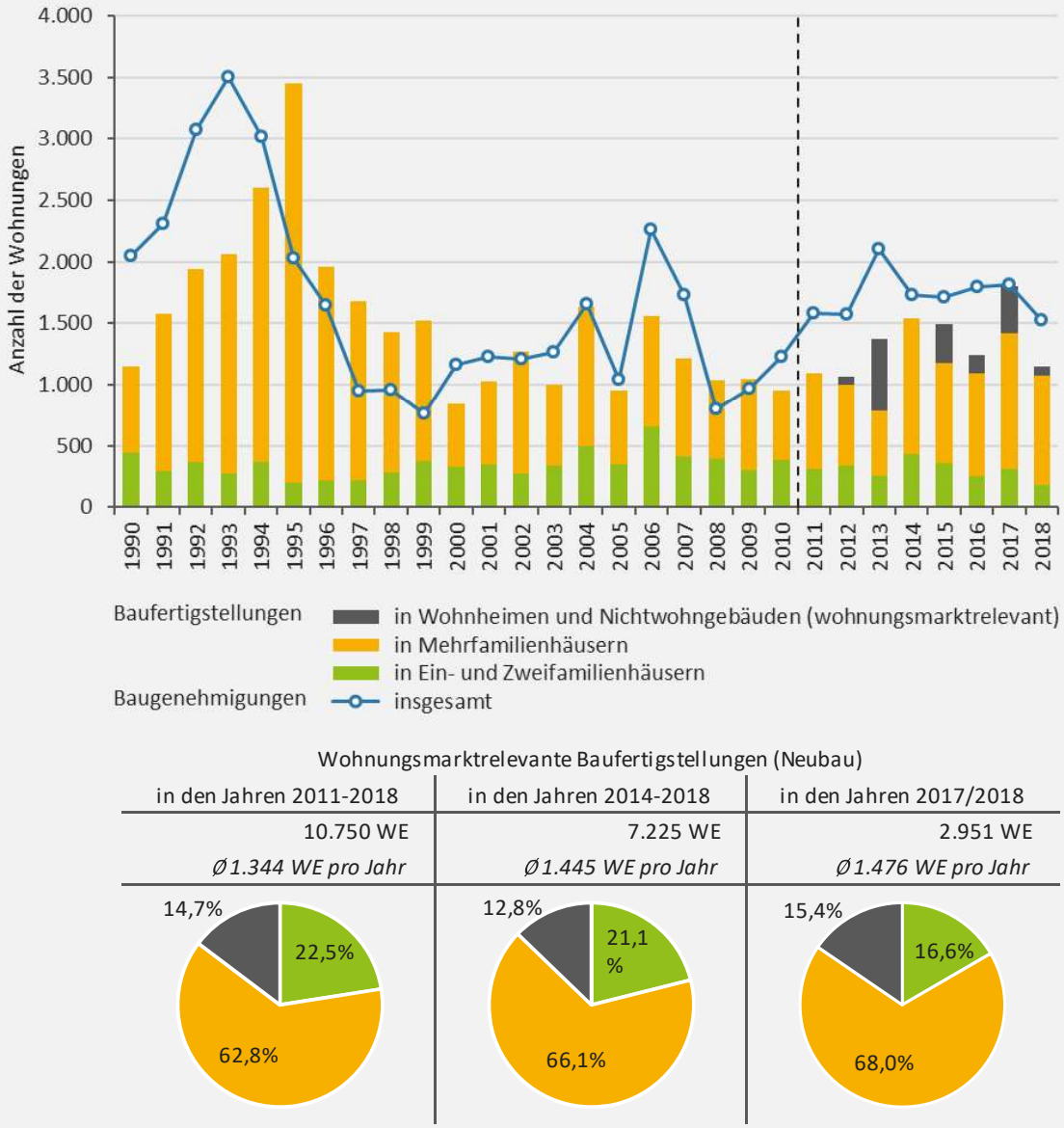
Neubaubedarf	2019-2025	2026-2030	2031-2035
obere Prognosevariante	16.090 *2.300 p.a.*	9.460 *1.890 p.a.*	6.760 *1.350 p.a.*
mittlere Prognosevariante	13.690 *1.960 p.a.*	7.960 *1.590 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*
untere Prognosevariante	10.990 *1.570 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*	3.260 *650 p.a.*

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.3 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

Anders als Anfang der 1990er Jahre, als sich ein – im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich schwächeres – Bevölkerungswachstum in einer gesteigerten Bautätigkeit widerspiegelte, ist die Bautätigkeit in Folge des stärkeren Bevölkerungswachstums seit 2010 nicht merklich angestiegen (siehe Abbildung 7). Grund hierfür sind vor allem der Mangel an verfügbaren Wohnungsbaugrundstücken (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers) und spekulative Flächenbevorratung.

Abbildung 7: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z.B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z.B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften, Kasernen, Gefängnissen) unterschieden werden.

Die fehlende Möglichkeit, durch eine gesteigerte Bautätigkeit das Wohnraumangebot entsprechend der steigenden Nachfrage zu erweitern, ist einer der zentralen Gründe für die seit mehreren Jahren anhaltende Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Frappierend ist dabei, wie auch in anderen Städten, die immer höhere Zahl von nicht in Anspruch genommenen Baugenehmigungen. In Nürnberg sind dies derzeit ca. 20% der Fälle.

Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2014-2018) wurden in Nürnberg jährlich 1.445 wohnungsmarktrelevante Wohnungen neu errichtet. In den Jahren 2016 bis 2018 schwankten die Baufertigstellungszahlen verhältnismäßig kräftig, da im Jahr 2017 zahlreiche Wohnungsbauvorhaben mit Verzögerung als fertiggestellt gemeldet (Meldeverzug) wurden und so der Bauüberhang (Differenz aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) etwas ausgeglichen werden konnte. Insofern sind die Werte von 2018 mit denen von 2016 und 2017 nur eingeschränkt vergleichbar.

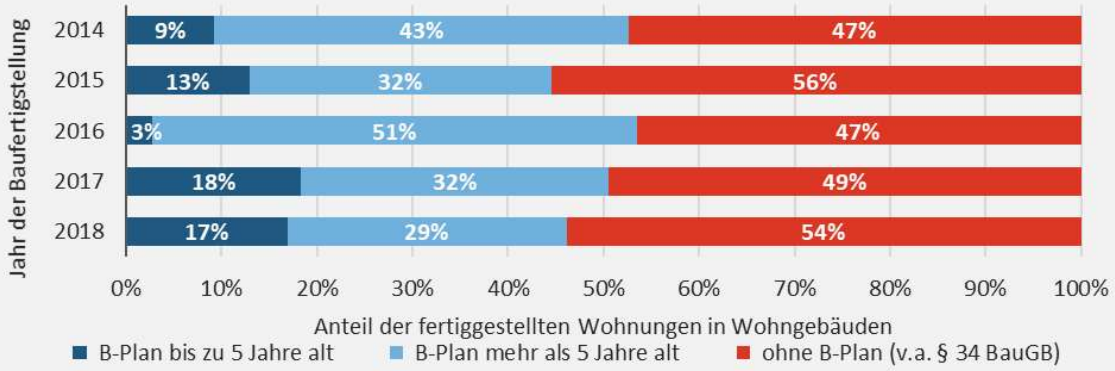
Ähnlich dem gesamten Nürnberger Wohnungsbestand liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch bei den fertiggestellten Wohnungen bei ca. 20% (siehe Abbildung 5), wobei die absolute Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment seit 2014 fast kontinuierlich rückläufig sind. Die Kartendarstellung in lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren räumlich in den statistischen Bezirken niedergeschlagen hat. Deutlich wird, dass sich die Bautätigkeit in einigen Bezirken (z.B. Maxfeld, Schoppershof) stark konzentriert. Hier wurden in den vergangenen Jahren größere Wohnungsbauvorhaben umgesetzt, wie etwa das Tucherareal im Maxfeld oder das Baugebiet „Am Röthenbacher Landgraben“ (beide mit ca. 100 WE).

Gleich der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur der Stadtteile ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch im Wohnungsneubau an den Stadträndern höher als in den innenstadtnäheren Bezirken. Es ist aber auch erkennbar, dass – bis auf wenige Ausnahmen – auch an diesen peripheren Standorten erhebliche Anteile des Wohnungsneubaus im Mehrfamilienhausbau stattfinden. Diese zunehmend verdichtete Bauweise im Wohnungsneubau ist nicht zuletzt auf die Knappheit verfügbarer Wohnungsbaugrundstücke zurückzuführen. Große Stadterweiterungen sind in Nürnberg aufgrund der räumlichen Gegebenheiten der Stadt (enge Stadtgrenzen) und ökologischer Zielsetzungen (v.a. Innen- vor Außenentwicklung) nicht möglich.

Entsprechend stärker wird der Druck auf Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen. Für die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen sind oft keine umfassenden Planverfahren erforderlich, da sie sich, dem Baugesetzbuch folgend, der umliegenden Bebauung anpassen können (§ 34 BauGB). Der Anteil der Wohnungen, die in solchen Bauvorhaben realisiert werden,

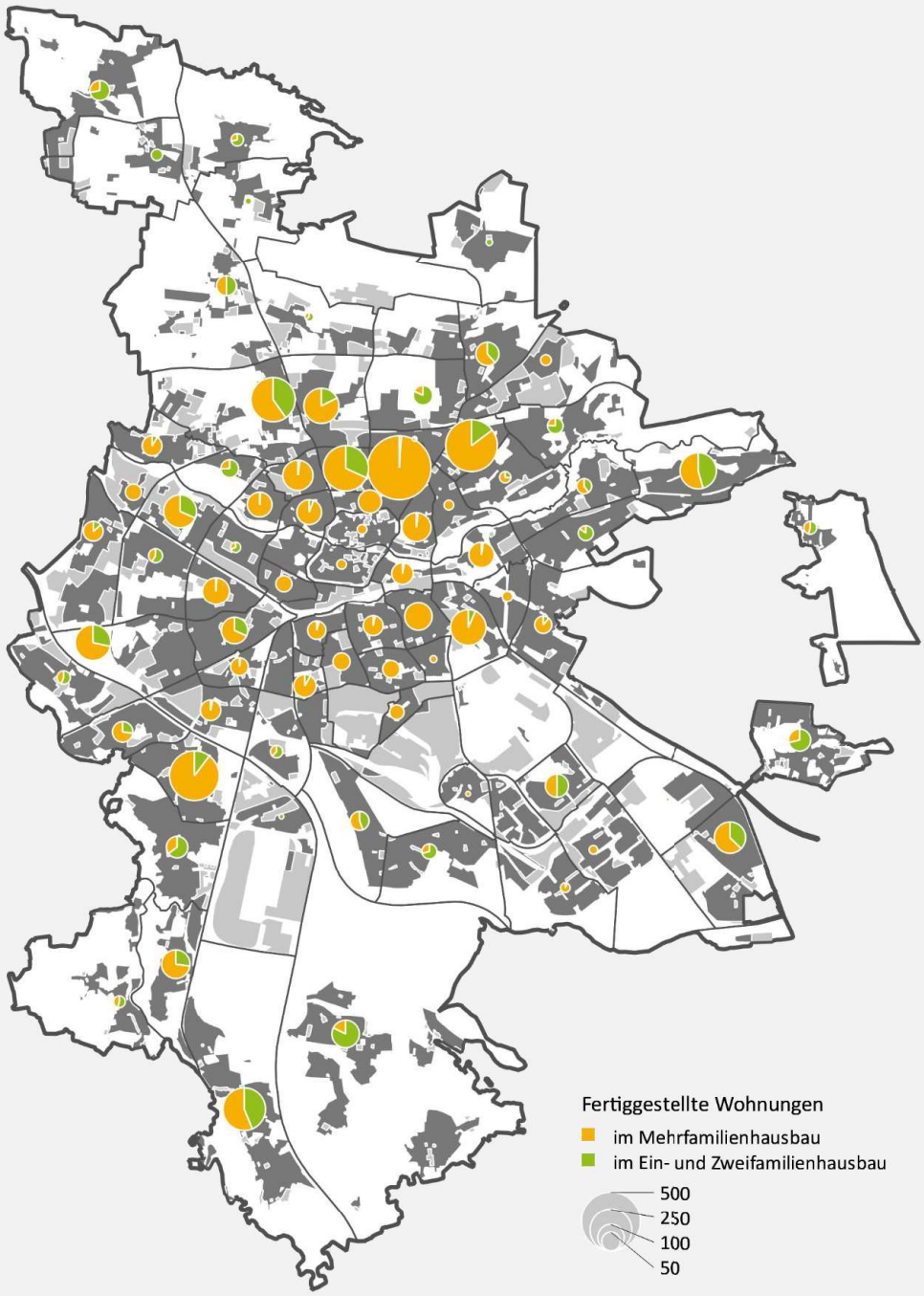
Abbildung 8: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

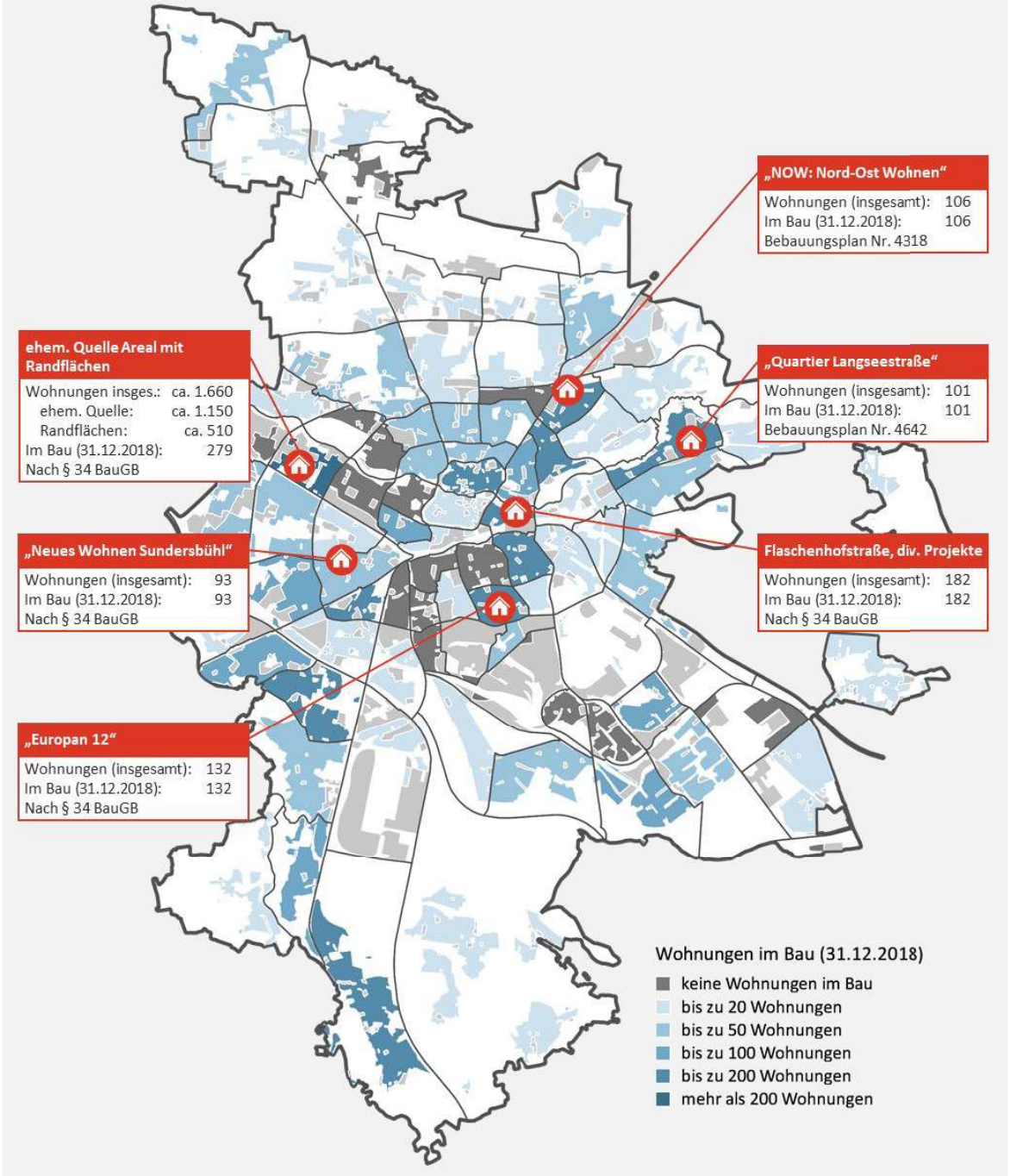
Abbildung 9: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2014 bis 2018



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zum Stichtag des 31.12.2018 befanden sich in Nürnberg mehr als 3.000 Wohnungen im Bau. Besonders viele Wohnungen entstehen derzeit in den Stadtteilen am Innenstadtrand, wie beispielsweise Eberhardshof, Glockenhof oder Schweinau (siehe Abbildung 10). Aber auch in der Marienvorstadt befinden sich zu diesem Zeitpunkt rund 180 Wohnungen im Bau. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Bauvorhaben an der Flaschenhofstraße. Diese und eine Auswahl weiterer größerer Vorhaben, die sich zum 31.12.2018 im Bau befanden, sind in der Karte eingezeichnet.

Abbildung 10: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2018 im Bau befindlichen Wohnungen



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

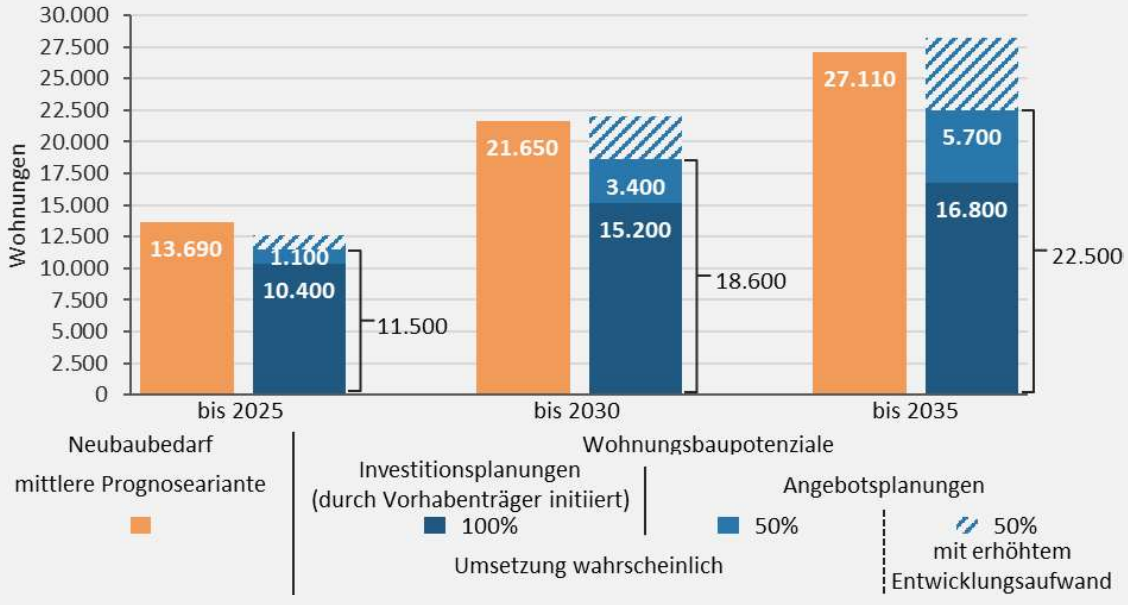
3.4 Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale

Das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg erfasst fortlaufend Flächen im Stadtgebiet, die potenziell für den Wohnungsbau geeignet sind. Dies umfasst Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgemerkt sind ebenso wie aufgegebene Industrie- oder Gewerbegebiete, auf deren Fläche eine wohnbauliche Entwicklung möglich erscheint, ohne bei ansässigen Unternehmen ungewollte Verdrängungseffekte auszulösen. Diese Potenziale werden in ein Wohnbauflächenkataster aufgenommen und mit weiteren Informationen angereichert. Dabei wird unterschieden, ob für die Fläche eine Planung vorliegt, die von einem Wohnungsbauinvestor vorangetrieben wird (sog. Investitionsplanung) oder ob die Stadt die Initiative ergreifen muss, um die Flächen zu entwickeln (sog. Angebotsplanung).

Für den Abgleich des Wohnungsneubaubedarfs mit den Potenzialflächen wurden alle Flächen berücksichtigt, von denen erwartet wird, dass sie ganz oder teilweise im Zeitraum bis 2035 wohnbaulich entwickelt werden. Weitere Flächen, die beispielsweise als Reserve im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, bis 2035 aber höchstwahrscheinlich nicht realisiert werden, sind bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt (keine Potenziale bis 2035). Darüber hinaus gilt, dass je näher die erwartete Fertigstellung ist, desto weiter ist bereits der Planungsprozess fortgeschritten und desto zuverlässiger ist die Prognose zur Umsetzung des Potenzials.

Bei Angebotsplanungen sind meist (noch) keine Investoren bekannt bzw. noch keine Verträge geschlossen, die eine verbindliche zeitnahe Umsetzung gewährleisten. Fehlendes Interesse der Grundstückseigentümer an einer baulichen Nutzung ihrer Fläche erschwert den Planungsprozess ebenso wie im Bauleitplanverfahren zu klärende Umweltbelange wie Artenschutz- und Ausgleichsflächenthematiken und bei der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen die Entschädigung von existenzgefährdeten Landwirten. Aus diesem Grund werden nur 50% der in den Potenzialflächen mit dem Merkmal Angebotsplanung vorgesehenen Wohnungen als wahrscheinlich bis 2035 umsetzbare Wohnungsbaupotenziale bezeichnet (siehe Abbildung 11). Bei den anderen 50% der in den Angebotsplanungen vorgesehenen Wohnungen ist die Umsetzung unwahrscheinlich. Sie sind in Abbildung 11 schraffiert dargestellt.

Abbildung 11: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen in den erfassten Wohnungsbaupotenzialen (kumuliert)



Darstellung: Quaestio; Daten: Quaestio, Stadtplanungsamt Nürnberg

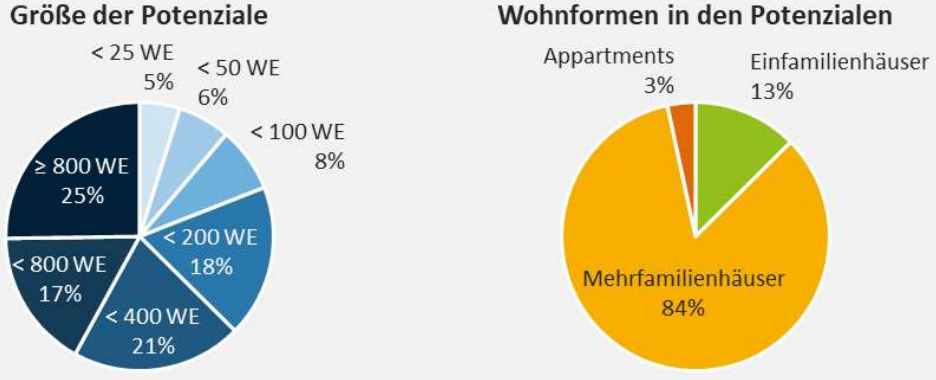
Der in Abbildung 11 dargestellte Neubaubedarf bezieht sich auf die Ergebnisse der mittleren Prognosevariante, die v.a. bei der erwarteten Zuwanderung einen Mittelweg der beiden Prognosevarianten des Amts für Stadtforschung und Statistik darstellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bis 2035 weniger Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, als für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden. Für rund 4.600 benötigte Wohnungen fehlen bis 2035 noch realisierbare Potenziale. Dies entspricht rund 17% des berechneten Neubaubedarfs. Bis 2025 fehlen noch Potenziale für rund 2.200 Wohnungen, die für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden (16%). Ein Teil der Nürnberger Bautätigkeit findet erfahrungsgemäß auf Flächen statt, die durch die Stadt Nürnberg erst kurzfristig als potenzielle Wohnbauflächen erkannt werden. Die Unterdeckung des Neubaubedarfs durch die Wohnungsbaupotenziale zeigt jedoch, dass weitere Anstrengungen unternommen werden müssen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Insbesondere die komplexen und aufwändigen Angebotsplanungen könnten hier einen Beitrag leisten, um den erhöhten Bedarf zu decken. Die erfassten Wohnungsbaupotenziale – auch die als wahrscheinlich umsetzbar eingestuften 22.500 Wohnungen – werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn alle beteiligten Dienststellen in der Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die wohnbauliche Umsetzung der Potenziale verfolgen.

Einen großen Beitrag zur Deckung der Neubaubedarfe leisten einige Großprojekte, welche die Stadt Nürnberg in den letzten Jahren auf den Weg gebracht hat. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungen in Wetzendorf, dem Tiefen Feld (Großreuth b. Schweinau), dem ehemaligen Quelle-Areal (Eberhardshof) und rund um die Brunecker Straße (Rangierbahnhof). Die kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen ist in Abbildung 13 dargestellt. Insgesamt stellen Vorhaben mit über 200 Wohnungen den Großteil der erfassten Potenziale dar (63%). Nur knapp ein Fünftel der Potenziale umfasst den Neubau von weniger als 100 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Gerade in dieser Größenordnung ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren spontane Grundstücksentwicklungen die bisher erfassten Potenziale noch ergänzen.

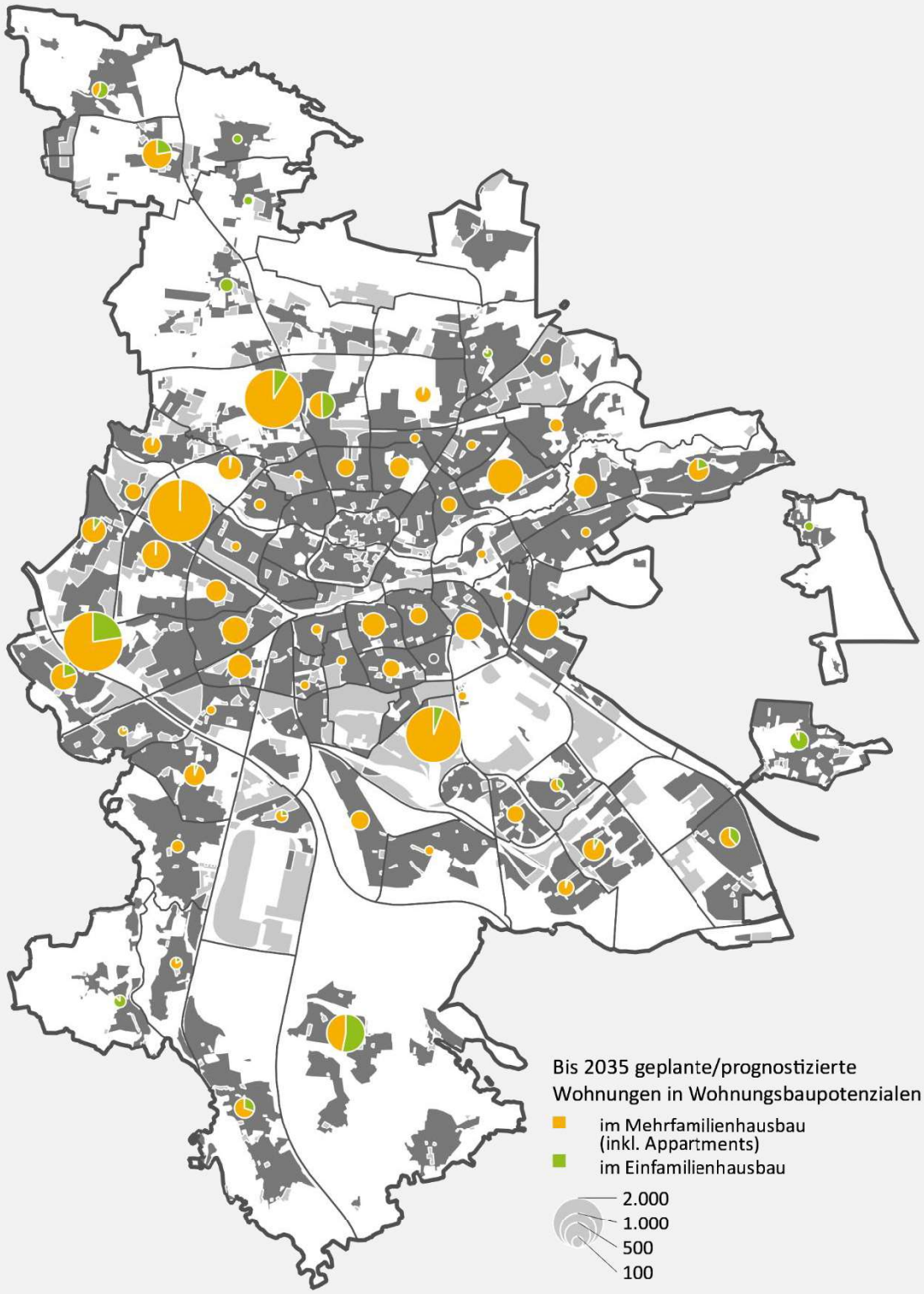
Bereits in den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass sich die Bautätigkeit weiter in Richtung des Mehrfamilienhausbaus verschiebt (siehe Kapitel 3.3). Diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren voraussichtlich fortgesetzt. Nur 13% der in den Wohnungsbaupotenzialen vorgesehenen Wohnungen sind Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 12). Damit orientiert sich die Bautätigkeit auch an dem Nürnberger Wohnungsbestand, der mit 15% eine ähnliche Einfamilienhausquote aufweist.

Abbildung 12: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2035 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2035 in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Nürnberg hat in den vergangenen Jahren seinen Wachstumskurs fortgesetzt und wird dies, den Bevölkerungsprognosen entsprechend, auch in den kommenden Jahren tun. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr. Damit aktualisiert sich das Neubauziel, dass bereits im wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ aus dem Jahr 2015 formuliert wurde.

Die Bestrebungen der letzten Jahre, die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg zu steigern, spiegeln sich zwar noch nicht sehr deutlich in der Baufertigstellungsstatistik wider. Es wurden jedoch große Wohnbauflächenentwicklungen angeschoben, die, zusammen mit den anderen erfassten Wohnungsbaupotenzialen, den berechneten Neubaubedarf bereits weitestgehend decken können. Für das Erreichen der Neubauziele auf dem begrenzten Stadtgebiet und unter Wahrung der gesamtgesellschaftlichen Flächensparziele setzt die Stadt Nürnberg dabei zunehmend auf dichtere Bauformen, auch Baugebote werden genutzt.

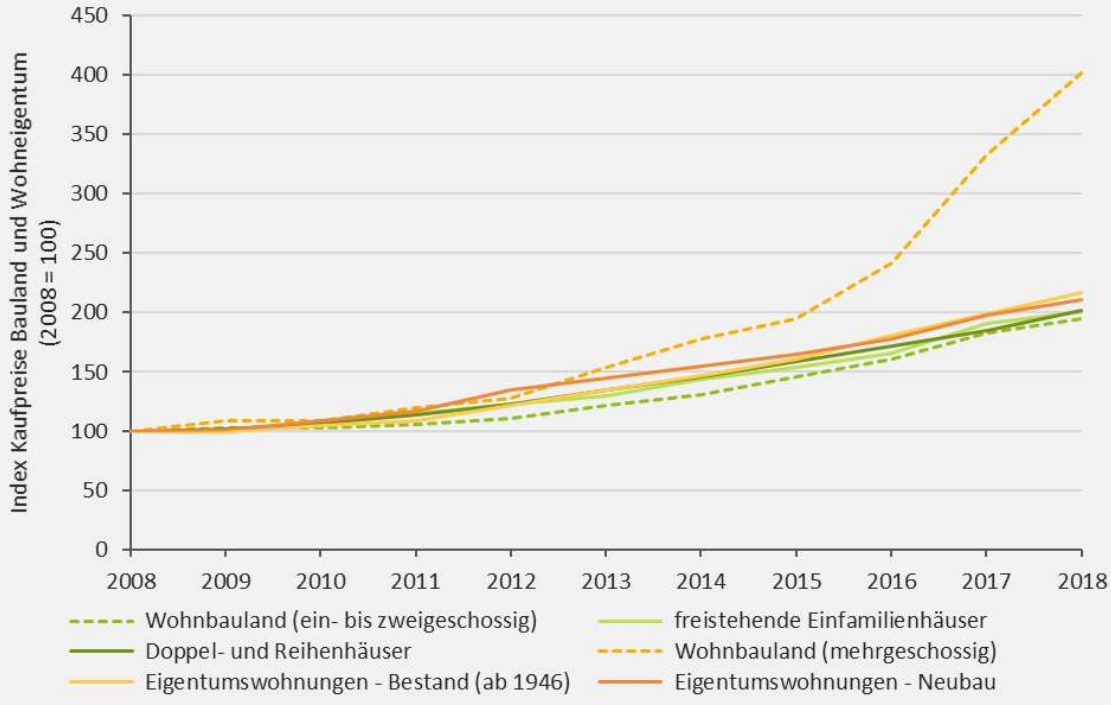
Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es nun entsprechender Anstrengungen, die vorhandenen Potenziale umzusetzen und gleichzeitig langfristig weitere Potenziale für den Wohnungsbau zu sichern. Wesentlich wird dabei auch die Bebauung bisher spekulativ nicht genutzten Flächen sein und der Druck, erteilte Baugenehmigungen auch zu nutzen.

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen konnte festgestellt werden, dass die Kosten für das Wohnen nach einem längeren Zeitraum der Stagnation in den 2000er Jahren in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Dieser Trend setzt sich mit Blick auf die Kaufpreise von Bauland und Wohneigentum auch in dem aktuellen Beobachtungszeitraum fort. In Abbildung 14 ist die Preisentwicklung für Wohnungsbaugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt. Erkennbar ist, dass die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau), Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für den Eigenheimbau in den vergangenen 10 Jahren nahezu parallel verlief. Die Kaufpreise für diese Immobilien verdoppelten sich in diesem Zeitraum, wobei die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen leicht höher liegt. Einen deutlich höheren Preisanstieg erfuhren die Baugrundstücke für eine mehrgeschossige Bebauung. Für diese Grundstücke vervierfachte sich der Kaufpreis seit 2008. In dieser starken Preissteigerung drückt sich einerseits die Knappheit geeigneter Flächen für den Wohnungsbau aus. Auf der anderen Seite führte auch die Fokussierung auf die Innenentwicklung dazu, dass in den vergangenen Jahren vorwiegend Grundstücke in integrierten und gut erschlossenen Lagen gehandelt wurden, die schon aufgrund ihrer Lagequalität hohe Preise erzielen.

Abbildung 14: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg

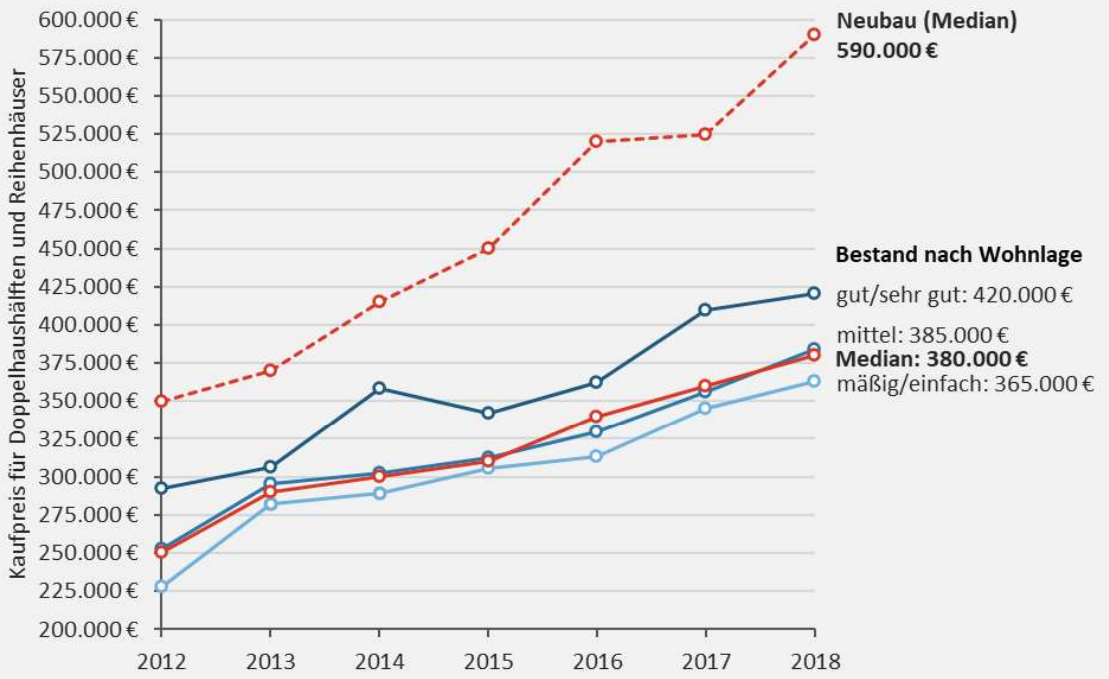


Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Die kleinräumige Verteilung der Kaufpreise für Wohnimmobilien spiegelt sich in der Wohnlagenkarte des Grundstücksmarktberichts wider (siehe Abbildung 20 auf Seite 25). An der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte wird deutlich, dass vor allem die Stadtteile nord-östlich der Nürnberger Innenstadt aufgrund der hier gezahlten Kaufpreise als gute oder sehr gute Wohnlagen bewertet werden.

In diesen guten und sehr guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Bestandsobjekte) im Durchschnitt bei 420.000 € (siehe Abbildung 15). Aber auch in den einfacheren Wohnlagen liegen die Durchschnittspreise für diese Einfamilienhäuser inzwischen über 350.000 €. Bezogen auf die Bestandsobjekte stiegen die Preise in diesem Segment um 52% zwischen den Jahren 2012 und 2018. Noch stärker stiegen in diesem Zeitraum die Preise für Neubauobjekte, die inzwischen im Mittel für 590.000 € und damit um 69% teurer als noch 2012 verkauft werden (siehe auch Abbildung 18 auf Seite 22). Diese starke Preissteigerung ist neben den allgemeinen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt sicherlich auch auf das sehr knappe Angebot in diesem Segment in den vergangenen Jahren zurückzuführen (siehe die Auswertungen zur Bautätigkeit, z.B. Abbildung 7 auf Seite 11).

Abbildung 15: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage differenziert



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

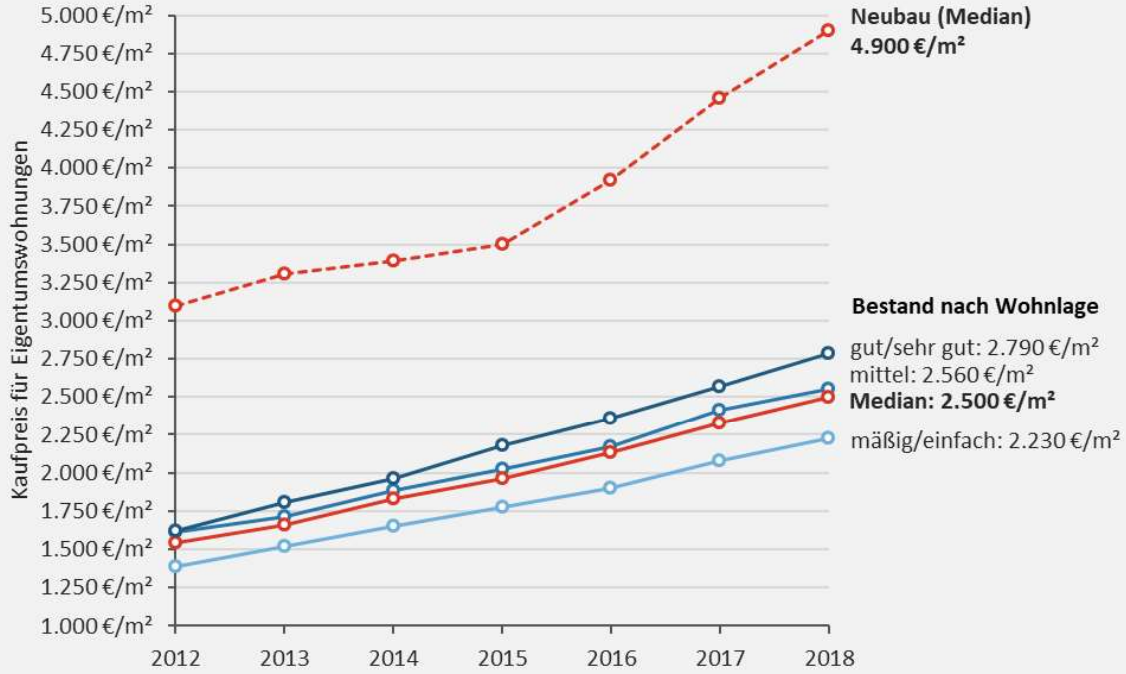
Im Segment der Eigentumswohnungen liegen die mittleren Kaufpreise für Bestandsobjekte mit 2.500 €/m² um rund die Hälfte unter den Preisen von Neubauwohnungen mit 4.900 €/m² (siehe Abbildung 16). An diesem Verhältnis hat sich in den vergangenen 10 Jahren fast keine Veränderung ergeben. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen größer geworden sind. Während die Preise in den besseren Wohnlagen von 1.620 auf 2.790 €/m² um 72% gestiegen sind, legten die Preise in den einfacheren Wohnlagen nur um 61% von 1.385 auf 2.230 €/m² zu.

Die hohen Preissteigerungen im Neubau von Wohneigentum, setzen sich aus den Preissteigerungen der Einzelpositionen zusammen. Der Kaufpreis einer Neubau-Eigentumswohnung für 4.900 €/m² kann sich beispielsweise folgendermaßen zusammensetzen (Stand 2018):

Anteil des Bodenpreises: (Bsp.: ca. 1.500 €/m² Grundstücksfläche[3] ÷ 1,6 GFZ ÷ 75% Wohnfläche an der BGF)	ca. 1.250 €/m²
Anteil der Baukosten inkl. Baunebenkosten (2018): (Bsp.: BKI Baukosten Neubau, Mehrfamilienhaus mit 6 bis 19 WE, hoher Standard)	ca. 2.750 €/m²
Anteil Marge des Bauträgers/Projektentwicklers:[4] (Bsp.: ca. 18% des Verkaufspreises)	ca. 900 €/m²
Kaufpreis für eine Neubauwohnung:	**4.900 €/m²**

Sowohl bei den Bodenpreisen, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken, als auch bei den Baukosten, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, kam es in den vergangenen Jahren zu starken Preissteigerungen. Bei einer prozentual festgelegten Marge der Projektentwickler (wie sie i.d.R. auch von den Banken zur Absicherung der Finanzierung verlangt wird), stieg auch diese mit der entsprechenden Dynamik.

Abbildung 16: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen) und deren Entwicklung in den Wohnlagen

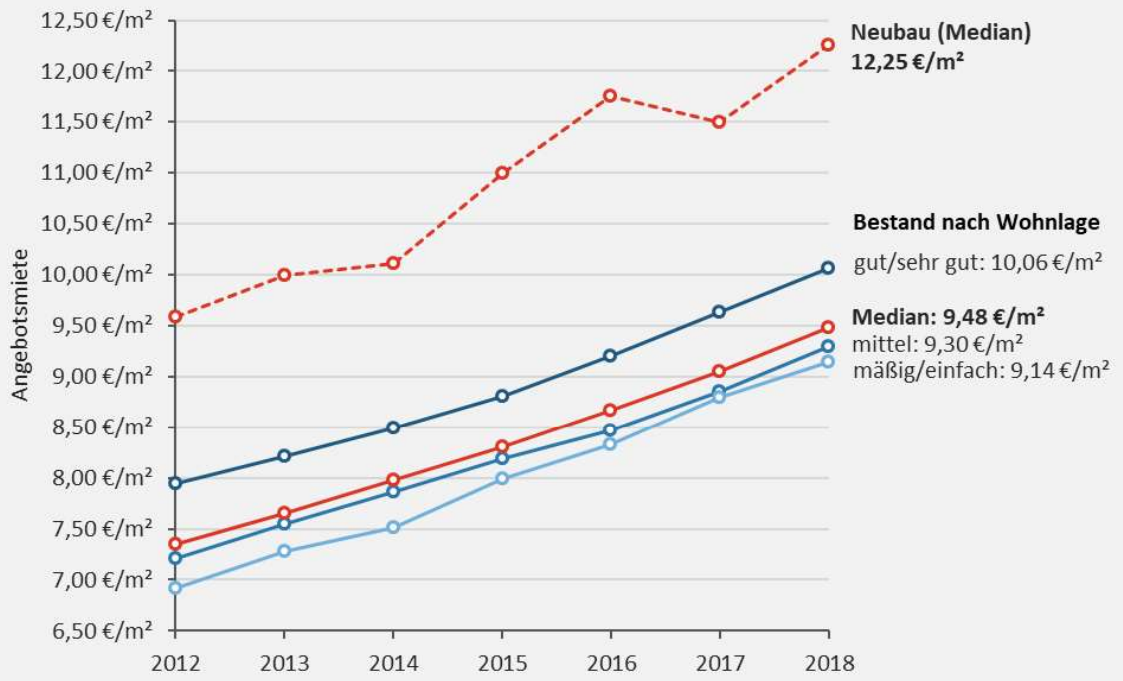


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

[3] Beispiel im Rahmen der Grundstückspreise für Wohnbauland im Geschosswohnungsbau entsprechend des Nürnberger Grundstücksmarktberichts.

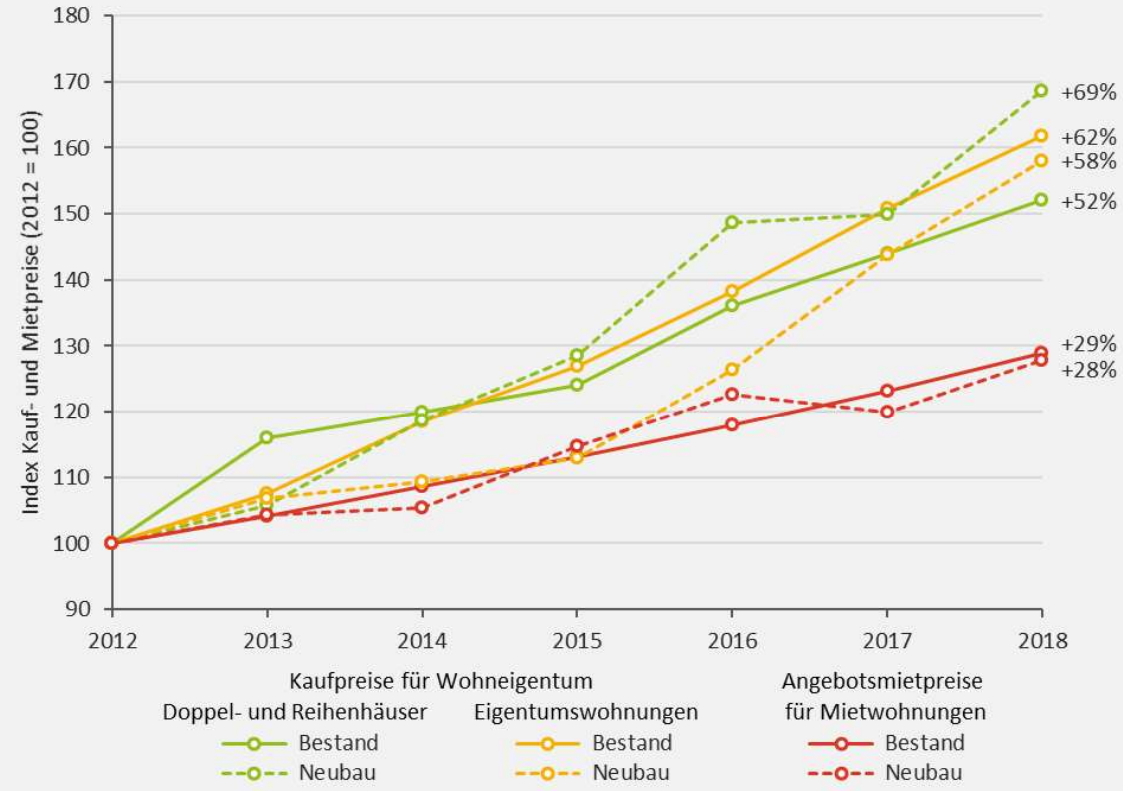
[4] Durch den zeitlichen Vorlauf des Grundstückserwerbs zu ggf. geringeren Bodenwerten (siehe Bodenwertsteigerung der vergangenen Jahre), kann die hier beispielhaft berechnete Marge als Mindestmarge verstanden werden. Gleichzeitig dient diese auch als Risikopuffer für unerwartet auftretende Kosten (z.B. Altlastenbeseitigung), so dass die Marge im Einzelfall höher oder niedriger liegen kann als in dieser beispielhaften Rechnung.

Abbildung 17: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Abbildung 18: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, empirica-systeme

Auch auf dem Nürnberger Mietwohnungsmarkt kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Zwar fielen die Mietpreissteigerungen im Vergleich zu den Preissteigerungen im Wohneigentum geringer aus (siehe Abbildung 18). Sie liegen zwischen 2012 und 2018 aber dennoch bei jährlich über 4% und liegen damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2%)[5] und in etwa auf dem Niveau der durchschnittlichen Lohnsteigerung (3,9%)[6] in diesem Zeitraum. Welche Auswirkungen diese Preissteigerungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums haben, werden im folgenden Kapitel im Detail beleuchtet.

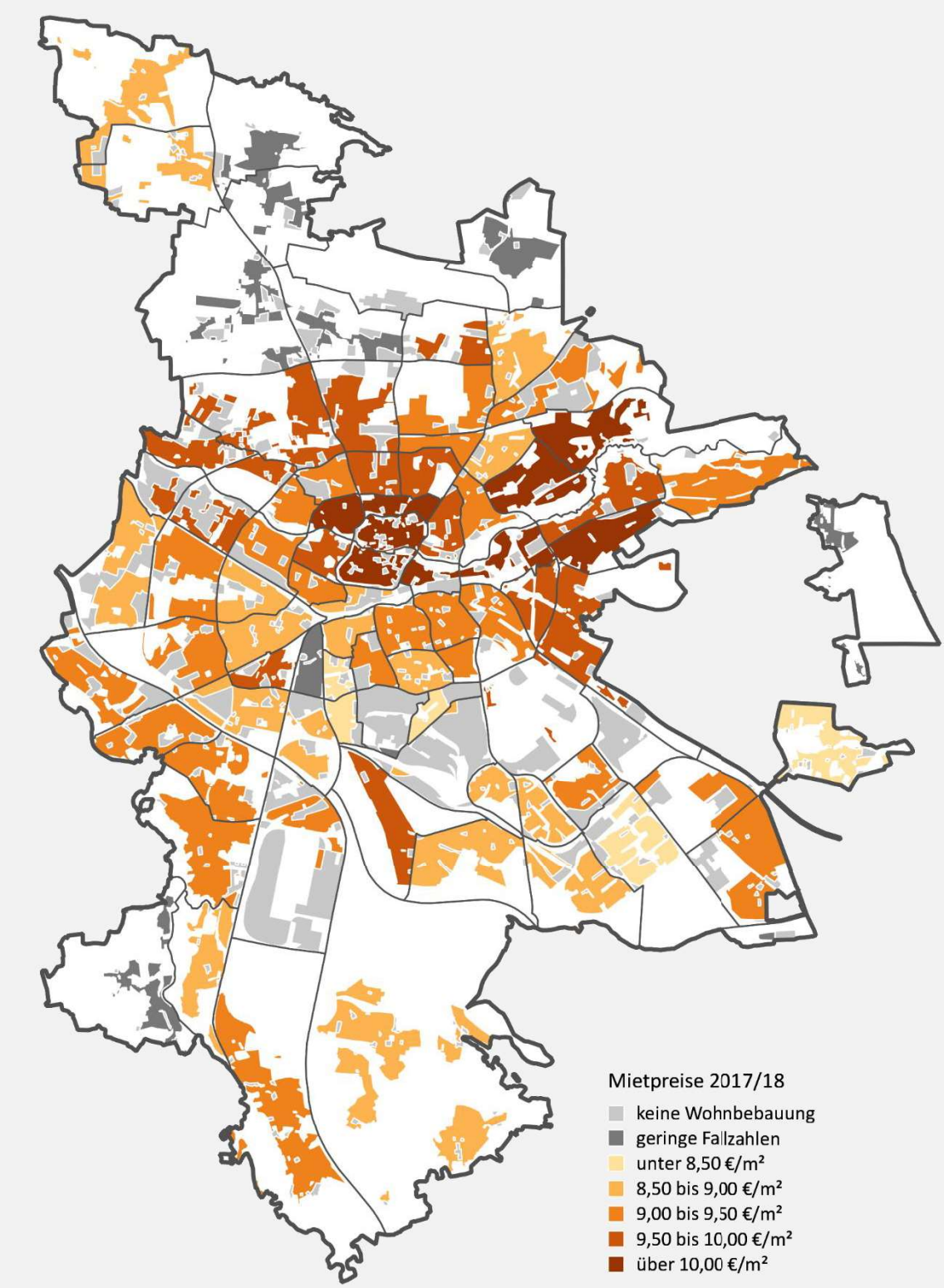
Kleinräumig gibt es zwischen der Verteilung der Miethöhen und der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte eine große Überschneidung (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20). Lediglich in den Stadtrandbereichen (z.B. Fischbach, Großgründlach) kommt es zu größeren Abweichungen. Hier unterscheiden sich die Bewertungskriterien der Zielgruppen für Kaufimmobilien (an diesen Standorten v.a. Einfamilienhäuser) und Mietwohnungen. Während für erstere die Standorte aufgrund ihrer ruhigen Lage und weitläufigeren Siedlungsstruktur über eine hohe Wohnqualität verfügen, sind sie für potenzielle Bewohner von Mietwohnungen aufgrund der Distanz zum Stadtzentrum und des geringeren Angebots an Nahversorgungseinrichtungen weniger attraktiv. Entsprechend ist das Preisniveau für Mietwohnungen hier vergleichsweise niedrig, während das Bodenwertniveau (z.B. für Einfamilienhäuser) höher ist.

Abbildung 21 zeigt die Mietpreisentwicklung in den einzelnen statistischen Bezirken, wodurch noch deutlicher erkennbar wird, wie kleinräumig differenziert sich der Nürnberger Wohnungsmarkt darstellt und entwickelt. Auch wenn – bis auf wenige Ausnahmen – in allen statistischen Bezirken die durchschnittlichen Mietpreise seit 2013/14 kontinuierlich gestiegen sind, sind die Unterschiede in Preisdynamik und Preisniveau doch erheblich. Während v.a. in den innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteilen (z.B. St. Sebald, Uhlandstraße, St. Lorenz) eine gleichmäßig hohe Dynamik bei einem hohen Mietniveau von aktuell über 10,00 €/m² herrscht, sind die Preissteigerungen in anderen Stadtteilen weit weniger stark und auf einem deutlich niedrigeren Niveau von unter 8,50 €/m² (Langwasser Nordwest, Werderau, Langwasser Südost).

Bemerkenswert ist die Mietpreisentwicklung der Bezirke Ludwigsfeld, Röthenbach Ost und Veilhof. Diese lagen in dem Doppeljahrgang 2013/14 noch deutlich über dem städtischen Median. Doch die geringen Preissteigerungen der vergangenen Jahre führen dazu, dass sie inzwischen zur günstigeren Hälfte der statistischen Bezirke zählen. Exakt andersherum sind dagegen die Entwicklungen in den statistischen Bezirken Eberhardshof, Gartenstadt, Großreuth bei Schweinau und Dutzendteich. Diese gehörten zu Beginn der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung noch zu den günstigeren Stadtteilen und lagen deutlich unter dem städtischen Medianmietpreis. Die verhältnismäßig hohen Preissteigerungen in den letzten Jahren haben diese drei Stadtteile inzwischen in die teurere Hälfte der statistischen Bezirke verschoben.

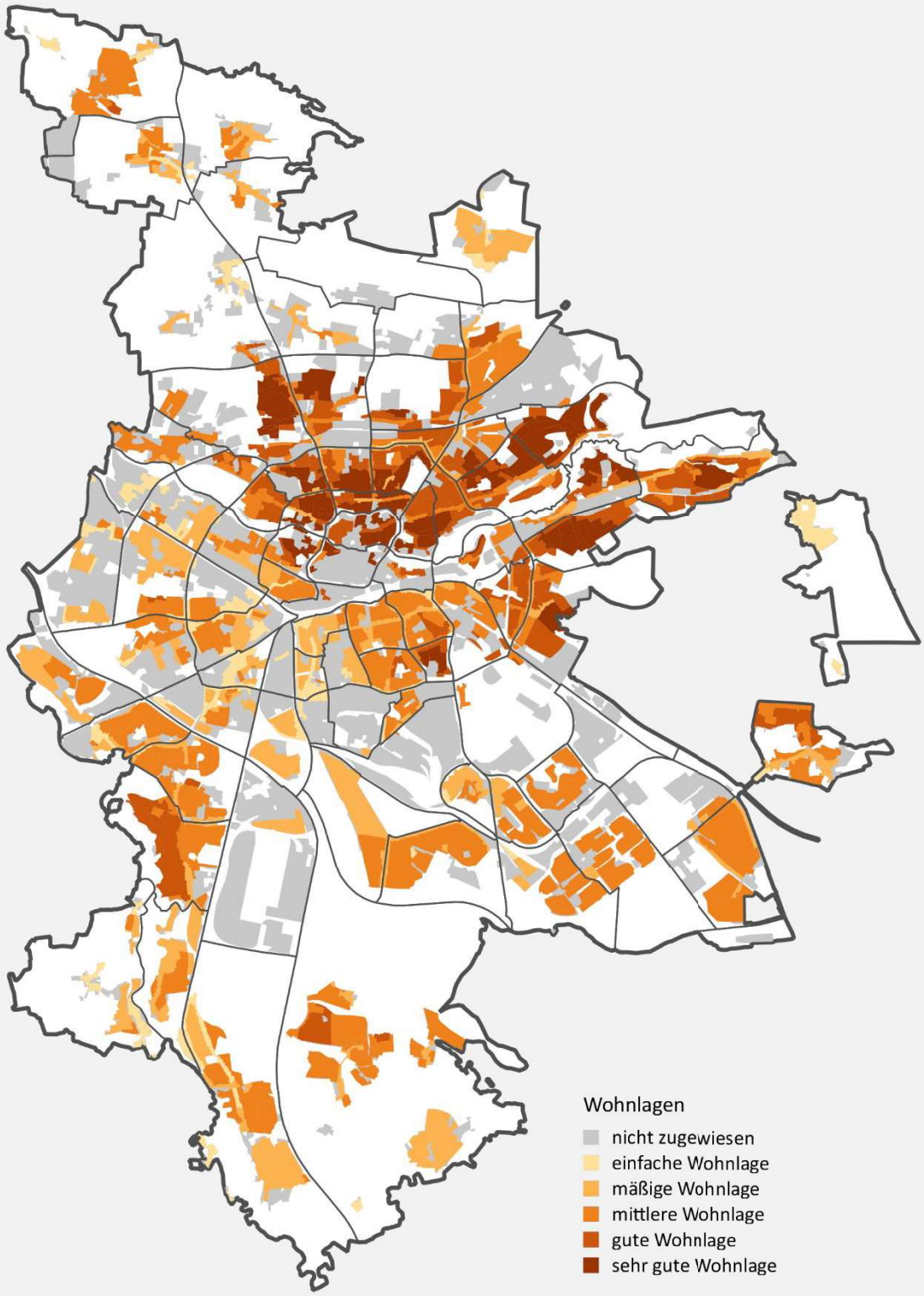
5 Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)
6 Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 19: Angebotsmietpreise in den Jahren 2017/2018 für Bestandswohnungen in Nürnberg



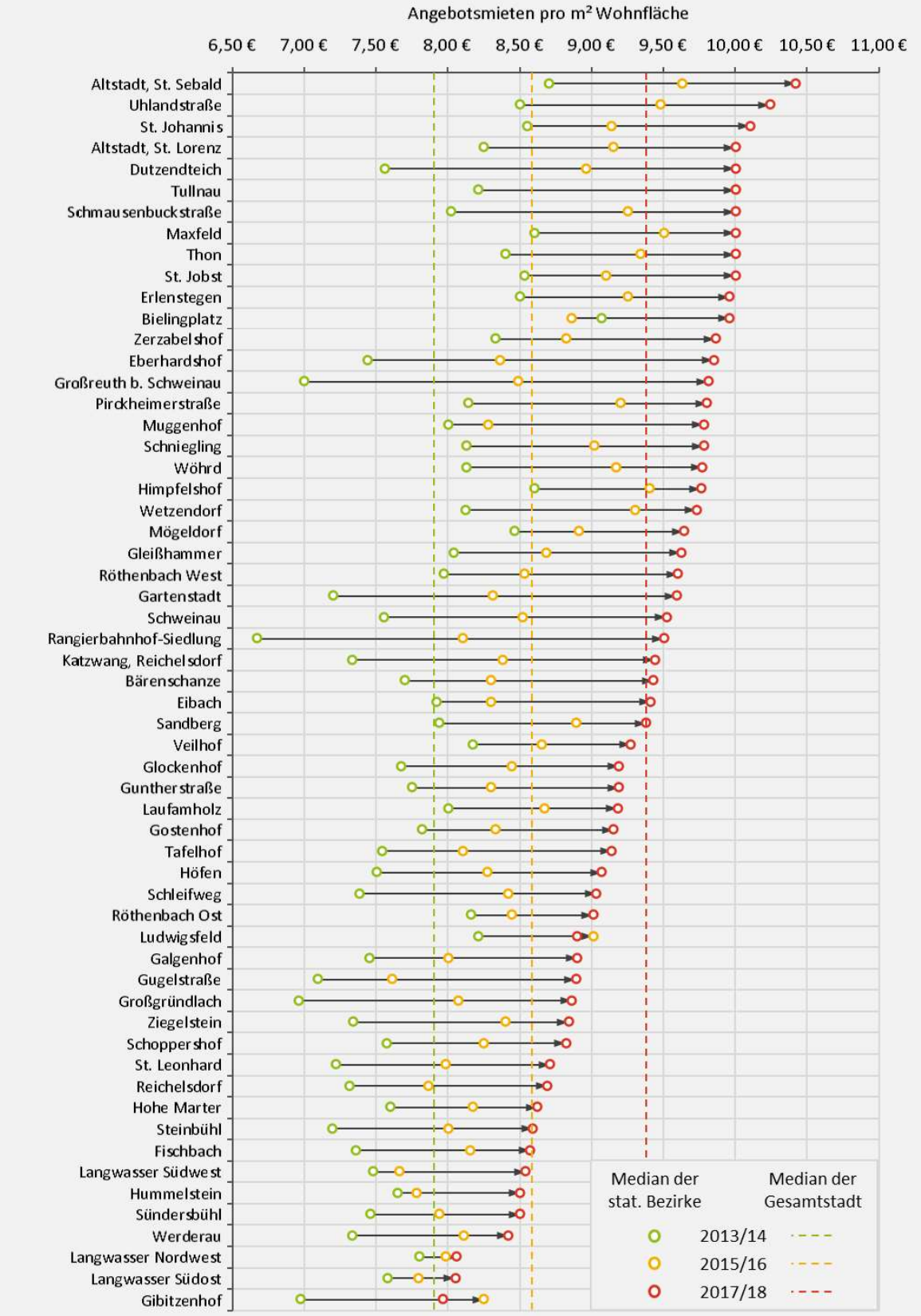
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: empirica-systeme

Abbildung 20: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den statistischen Bezirken



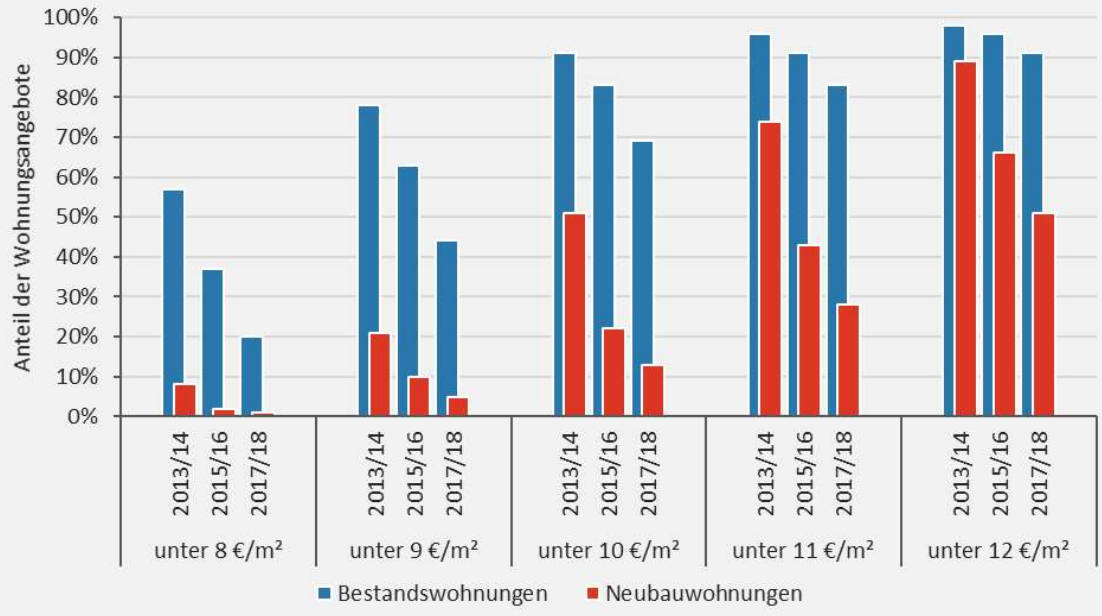
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist nicht allein durch die Kostensteigerungen der mittleren Kauf- und Mietpreise bestimmt. Entscheidend ist auch die Frage, wie breit der lokale Wohnungsmarkt aufgestellt ist, d.h. wie viele Preissegmente er abdeckt und wie groß die Angebote auch in den unteren Preissegmenten sind. Abbildung 22 zeigt, wie sich der Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe in den vergangenen Jahren entwickelt hat. Bei den Bestandswohnungen lagen in 2013/14 noch über 50% der Wohnungsangebote unter 8,00 €/m². Dieses Preissegment schrumpfte in den vergangenen Jahren auf nur noch ca. 20% im Jahr 2017/18. Haushalte, die auf ein solches Mietniveau angewiesen sind, haben also ein deutlich geringeres Angebot zur Auswahl als noch vor wenigen Jahren. Auch der Anteil der Wohnungsangebote unter 9,00 €/m² nahm in den vergangenen Jahren deutlich ab. Lagen 2013/14 mit rund 80% noch knapp der überwiegende Anteil aller Wohnungsangebote in diesem Preissegment, so waren es 2017/18 mit 45% nur noch weniger als die Hälfte. Noch stärker sind die Verschiebungen bei den Erstvermietungen im Wohnungsneubau. In den Jahren 2013/14 wurden noch gut 50% aller Neubauwohnungen für unter 10,00 €/m² angeboten. In den Jahren 2017/18 wurden nur noch 14% in diesem Preissegment angeboten, während die Hälfte aller Angebote über 12,00 €/m² liegt.

Die andauernden Preissteigerungen schlagen sich auch im Nürnberger Mietenspiegel wieder. Die dort erfasste Basismiete stieg in den vergangenen Jahren von 6,75 €/m² im Mietenspiegel 2014 auf 7,98 €/m² im Mietenspiegel 2018. Anders als bei den Angebotsmieten werden im Mietenspiegel v.a. Mieten aus bestehenden Mietverträgen ausgewertet, wodurch das im Vergleich zu den Angebotsmieten niedrigere Niveau zu erklären ist. Zusätzlich zu dem Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung stiegen in den vergangenen Jahren auch die Nebenkosten (v.a. Betriebs- und Heizkosten). In Tabelle 3 ist zusammengefasst, wie sich die Gesamtwohnkosten für drei modellhafte Wohnungsgrößen darstellen. Für den Eigentumserwerb spielt hierbei neben dem Kaufpreis auch das jeweils gültige Zinsniveau eine wichtige Rolle, wodurch es zwischen 2014 und 2016 in diesem Segment sogar zu einer zwischenzeitlichen Vergünstigung kam. Inzwischen wurde der Effekt der Niedrigzinsphase durch die Preissteigerungen überkompensiert.

Abbildung 22: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Tabelle 3: Monatliche Wohnkosten für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsmarktsegmente[7]

Wohnung			Wohnkosten 2014	2016	2018
50 m²	Miete	Mietenspiegel	473 €	500 €	531 €
		Angebotsmiete	519 €	562 €	604 €
	Eigentum	Bestandswohnung	486 €	463 €	525 €
		Neubauwohnung	876 €	822 €	999 €
65 m²	Miete	Mietenspiegel	610 €	644 €	691 €
		Angebotsmiete	679 €	725 €	787 €
	Eigentum	Bestandswohnung	660 €	629 €	712 €
		Neubauwohnung	1.115 €	1.047 €	1.270 €
90 m²	Miete	Mietenspiegel	849 €	884 €	964 €
		Angebotsmiete	959 €	1.030 €	1.113 €
	Eigentum	Bestandswohnung	969 €	923 €	1.047 €
		Neubauwohnung	1.475 €	1.385 €	1.678 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Bewertung der Bezahlbarkeit des Wohnens ist die parallel zu der Wohnkostenentwicklung stattfindende Einkommensentwicklung. Für die nachfolgenden Auswertungen wurden hierzu Beispielhaushalte gebildet, die sich an dem Median des Äquivalenzeinkommens orientieren. In Tabelle 4 wurden dazu vier Haushaltstypen (Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien mit 2 Kindern) in drei Einkommensgruppen eingeteilt.

- Mitte +: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- Mitte: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- Geringverdiener: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.[8]

Den Haushaltstypen und Einkommensgruppen wurden in der Tabelle Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

[7] Die Wohnkosten setzen sich zusammen aus den Monatskaltmieten für Mietwohnungen bzw. marktüblichen Finanzierungskosten für den Eigentumserwerb und den Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten). Für das Segment Mietenspiegel wird die Basismiete für die entsprechende Wohnungsgröße aus dem Mietenspiegel verwendet. Für die Angebotsmiete wird der Median aller Angebote mit einer vergleichbaren Größe verwendet (± 5 m²). Für den Eigentumserwerb wird der Median der Orientierungswerte aus dem Grundstücksmarktbericht mit dem dort angegebenen Wohnflächenindex angepasst. Eine detaillierte Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

[8] Haushalte mit noch geringeren Einkommen können in der Regel zumindest teilweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, wodurch sich die Finanzierbarkeit von Wohnraum ändert (z.B. auch Wohngeld). Dies Fälle können in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 4: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen 2014	Haushaltsnettoeinkommen 2018	Haushaltsnettoeinkommen zu Median des Äquivalenz-einkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	1.780 €	1.962 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	1.483 €	1.635 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.187 €	1.308 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	2.668 €	2.942 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.223 €	2.452 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	1.779 €	1.961 €	80%
Allein-erziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	2.312 €	2.550 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	1.927 €	2.125 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	1.541 €	1.700 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	3.202 €	3.530 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.668 €	2.942 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.135 €	2.353 €	80%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

In der Analyse zur Einkommensbelastung durch die Wohnkosten wurden den Haushaltstypen die Wohnungsgrößen zugeordnet, die denen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen (siehe Tabelle 5). Demnach muss ein Single-Haushalt der mittleren Einkommensgruppe 37% seines Einkommens verwenden, um die Wohnkosten für eine Wohnung zu finanzieren, die entsprechend der aktuellen Angebotsmiete vermietet wird (neue Mietverträge). Das sind 2%-Punkte mehr als noch vor vier Jahren. Ein geringverdienender Single-Haushalt müsste 46% seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben, um eine 50 m² große Wohnung entsprechend der aktuellen Angebotsmiete zu finanzieren und damit deutlich mehr als die oft herangezogene Marke von 30%.[9] Um diesen Grenzwert einzuhalten, müsste ein solcher Haushalt seine Wohnungsgröße auf 32 m² reduzieren. Etwas geringer fällt die Einkommensbelastung durch Wohnkosten aus, wenn die Mieten aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt werden (v.a. bestehende Mietverträge). Aber auch hier liegt die Einkommensbelastung bei der unteren Einkommensgruppe für alle Haushaltstypen über 30%.

Besonders hoch ist die berechnete Einkommensbelastung im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen. Selbst für Haushalte die der Einkommensgruppe „Mitte +“ zugeordnet werden, sind diese Wohnungen innerhalb von 30% Einkommensbelastung nicht finanzierbar.

[9] Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 09.03.2020).

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single	Mitte +	27%	27%	29%	31%	32%	34%	51%	58%
	Mitte	32%	32%	35%	37%	39%	41%	62%	69%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	44%	46%	48%	51%	77%	86%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	23%	25%	27%	29%	31%	44%	49%
	Mitte	27%	28%	31%	32%	35%	37%	53%	59%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	38%	40%	44%	46%	66%	73%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	29%	31%	34%	35%	51%	56%
	Mitte	32%	33%	35%	37%	40%	42%	61%	68%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	44%	46%	51%	53%	76%	85%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	27%	27%	30%	32%	35%	37%	49%	54%
	Mitte	32%	33%	36%	38%	43%	45%	58%	65%
90 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	45%	47%	53%	56%	73%	81%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Noch deutlicher werden manche dieser Ergebnisse in den Auswertungen in Tabelle 6. Dort ist dargestellt, welche Wohnungsgröße sich ein Haushalt bei einer Einkommensbelastung von 30% finanzieren könnte. Auch hier wird deutlich, dass sich die Haushalte in allen Segmenten nur noch kleinere Wohnungen finanzieren können als noch vier Jahre zuvor. Beispielsweise konnte sich ein Paarhaushalt der Einkommensgruppe „Mitte +“ im Jahr 2014 noch eine inserierte Mietwohnung mit 77 m² finanzieren. Vier Jahre später und trotz eines Einkommenszuwachses von immerhin 274 € pro Monat (+ 10%), ist nur noch eine 73 m² große Wohnung finanzierbar. Die Preissteigerungen in diesem Segment übersteigen also den Einkommenszuwachs nochmal deutlich.

Deutlich wird in dieser Darstellung auch nochmals, dass bestimmte Einkommensgruppen in Nürnberg keine Möglichkeit zur Eigentumsbildung haben. Eine vierköpfige Familie mit mittlerem Einkommen (netto 2.942 € pro Monat) kann im Wohnungsbestand nur eine 60 m² große Wohnung finanzieren, im Wohnungsneubau gar nur eine 42 m² große Wohnung. Beides liegt weit von dem Flächenanspruch entfernt, der für eine solche Haushaltsgröße als adäquat angesehen werden kann (90 m² entsprechend Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz).

Tabelle 6: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single	Mitte +	56 m²	55 m²	51 m²	49 m²	46 m²	44 m²	29 m²	26 m²
	Mitte	47 m²	46 m²	43 m²	41 m²	39 m²	37 m²	24 m²	22 m²
	Geringv.	38 m²	37 m²	34 m²	32 m²	31 m²	30 m²	19 m²	17 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	83 m²	77 m²	73 m²	67 m²	64 m²	44 m²	40 m²
	Mitte	71 m²	69 m²	64 m²	61 m²	56 m²	53 m²	37 m²	33 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	51 m²	49 m²	45 m²	43 m²	30 m²	27 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	72 m²	66 m²	63 m²	58 m²	55 m²	38 m²	35 m²
	Mitte	62 m²	60 m²	55 m²	53 m²	48 m²	46 m²	32 m²	29 m²
	Geringv.	49 m²	48 m²	44 m²	42 m²	39 m²	37 m²	26 m²	23 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	102 m²	99 m²	90 m²	86 m²	76 m²	73 m²	56 m²	50 m²
	Mitte	85 m²	82 m²	75 m²	71 m²	63 m²	60 m²	46 m²	42 m²
	Geringv.	68 m²	66 m²	60 m²	57 m²	51 m²	48 m²	37 m²	33 m²

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

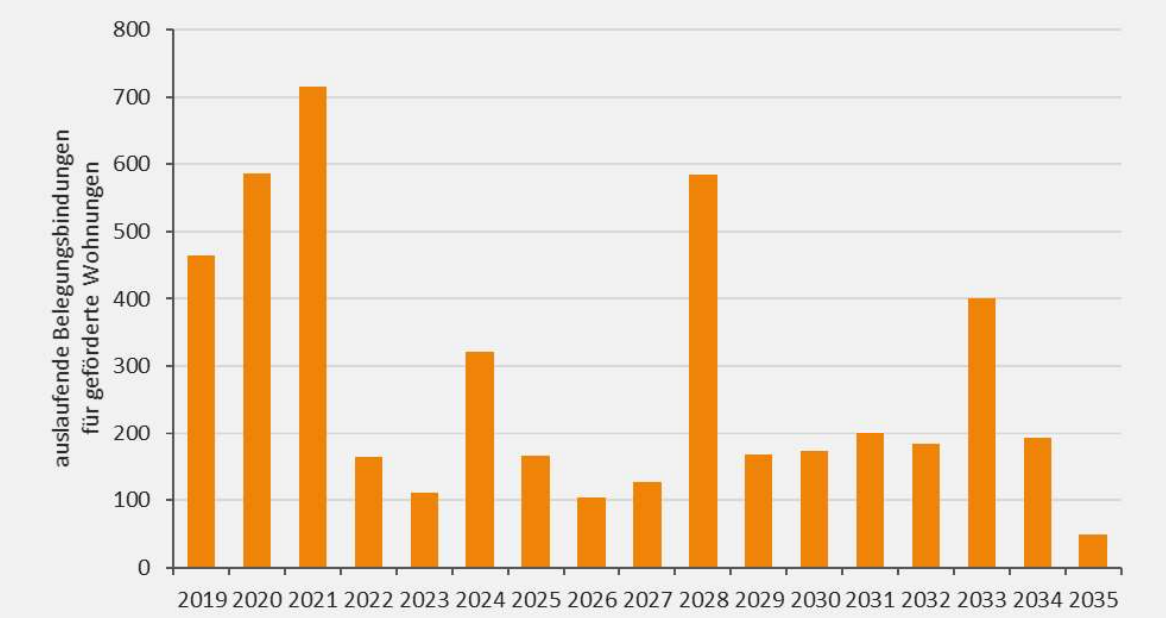
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen setzt sich in Nürnberg aus 14.871 öffentlich geförderten Wohnungen und knapp 4.000 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg zusammen. Während es sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen um Wohnungen handelt, die in der Vergangenheit durch den Einsatz der öffentlichen Wohnungsbauförderung entstanden sind und damit klar zuzuordnen sind, handelt es sich bei den vertraglich gesicherten Wohnungen um ein Wohnungskontingent, welches der Stadt Nürnberg zur Belegung zur Verfügung gestellt wird. Dieses Kontingent ist nicht räumlich gebunden und kann in Absprache mit der Stadt von der wbg mehr oder weniger frei in ihrem Bestand eingesetzt werden.

Insgesamt verfügt die Stadt Nürnberg damit derzeit über 18.196 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Dieser Bestand hat in den vergangenen Jahrzehnten stark variiert. Die vergleichsweise hohen Wohnungsbauleistungen in der Nachkriegszeit führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg einen geförderten Bestand von circa 65.000 Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) geht der Bestand und Anteil der geförderten Wohnungen seit Jahren zurück. Nach wie vor konzentriert sich der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets aber vor allem in den Quartieren, die bis in die 1980er Jahre hinein neu entstanden sind (siehe Abbildung 24). Allein in den Großwohnsiedlungen Langwasser und Röthenbach liegen mit 5.895 Wohneinheiten rund 40% des Bestands an geförderten Wohnungen.

Wie Abbildung 23 zeigt, wird der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gerade in den kommenden Jahren nochmals zunehmen. Im Betrachtungszeitraum der Wohnungsbedarfsprognose werden insgesamt voraussichtlich 4.242 Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen auslaufen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, müssten rund 16% des prognostizierten Neubaubedarfs im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 23: Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen in Nürnberg bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Angesichts der jüngeren Wohnungsmarktentwicklung ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den auslaufenden Bindungen künftig der Bedarf nach mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen noch weiter steigen wird. Ziel der Stadt Nürnberg ist es daher, dem geförderten Wohnungsbau den Zugang zu geeigneten Grundstücken zu ermöglichen und durch die räumliche Streuung des Neubaus auch der räumlichen Konzentration von belegungsgebundenem Wohnraum entgegenzuwirken. Zur Erreichung dieses Ziels setzt die Stadt Nürnberg, ausgehend von den gut ausgestatteten Förderprogrammen des Freistaates Bayern, verschiedene Instrumente ein:

- Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird im Rahmen der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in den ergänzenden städtebaulichen Verträgen geregelt, dass die Vorhabenträger eine festgelegte Quote des Wohnungsneubaus von 30 % ab 30 Wohneinheiten im geförderten Segment realisieren. Nach dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 1994 erfolgte im Jahr 2006 die verbindliche Formulierung der Quotenregelung (AfS vom 12.10.2006). Die Quotenregelung wurde im Jahr 2017 in den Baulandbeschluss übernommen.
- Für den Geschoßwohnungsbau geeignete, kommunale Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden veräußert, sondern in Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher festgelegten Festpreis an den Erwerber mit dem überzeugendsten Konzept. Ein zentrales Bewertungskriterium ist der Anteil der geförderten Wohnungen. Konzeptauswahlverfahren werden seit 2013 durchgeführt (AfS vom 20.06.2013).
- Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Sanierungsgebieten verzichtet die Stadt Nürnberg auf ein gegebenenfalls vorhandenes Vorkaufsrecht, wenn der Investor in einer Abwendungsvereinbarung zusichert, geförderten Wohnungsbau zu realisieren (z.B. ehemaliges Quelle-Versandzentrum).

Zusätzlich zum Neubau geförderter Wohnungen wird in Nürnberg seit einiger Zeit auch mit dem Instrument der mittelbaren Belegung gearbeitet. Dabei erhält der Bauherr eine Förderung für

den Neubau, den er freifinanziert vermieten kann und räumt im Gegenzug eine Belegungs- und Mietpreisbindung auf freie Wohnungen im Bestand ein. Der Vorteil ist, dass bei gleichem finanziellen Förderaufwand eine größere Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu, verglichen mit Neubaumieten, niedrigeren Bestandsmieten zur Verfügung gestellt wird.

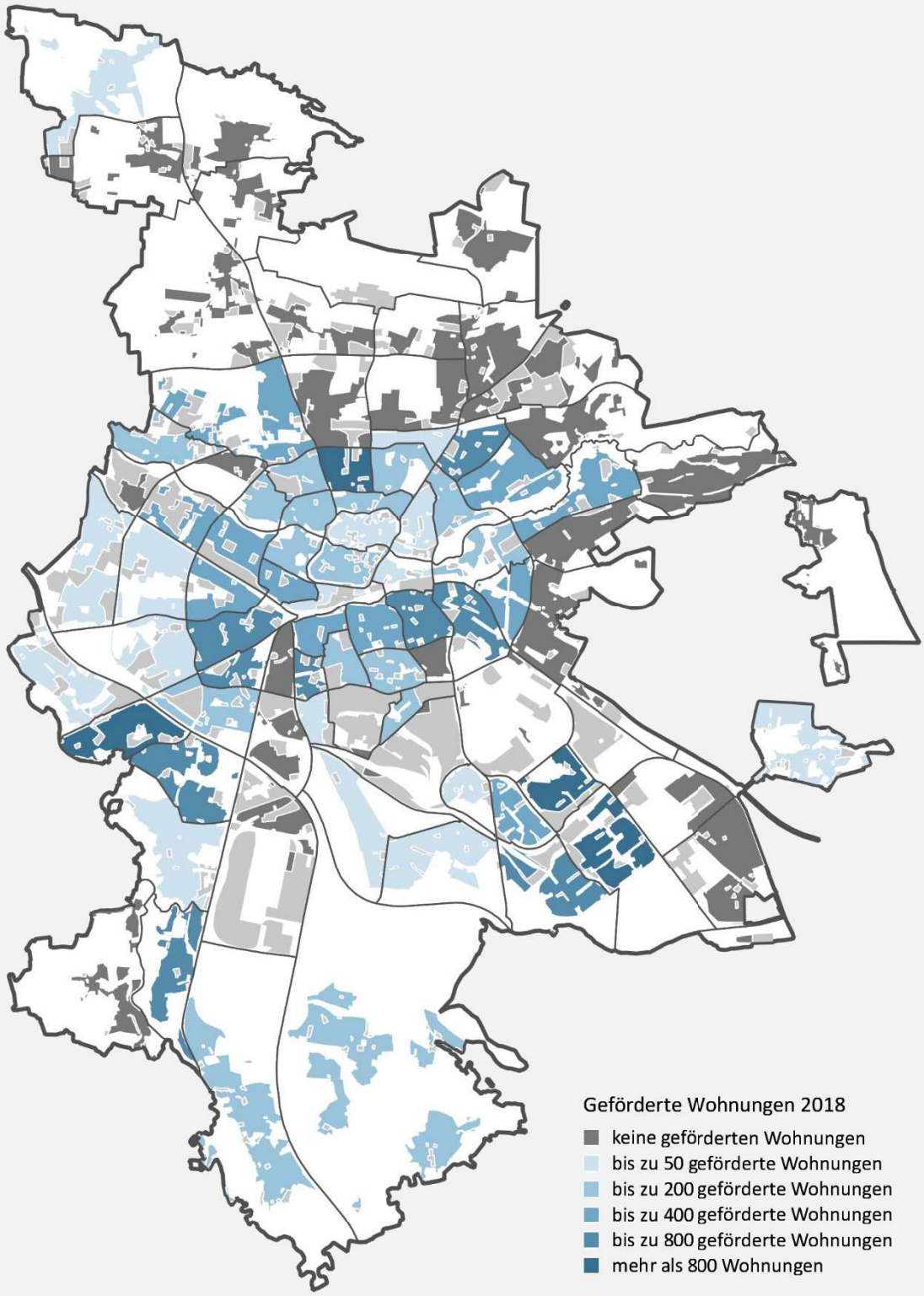
4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die Kosten für das Wohnen sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen und dies in allen Segmenten (Miete/Eigentum, Bestand/Miete) und Teilräumen. Besonders hoch sind die Preissteigerungen im Wohnungsmarktsegment der Eigentumswohnungen und hierunter im Wohnungsneubau. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete 2018 im Durchschnitt 4.900 €/m² und damit 1.400 €/m² mehr als noch drei Jahre zuvor. Eine 80 m² große Wohnung kostete 2018 also 392.000 € anstatt 280.000 € in 2015 (+ 40%).

Aber auch in den anderen Wohnungsmarktsegmenten überstieg die Preisentwicklung die parallel stattfindenden Einkommenssteigerungen. Besonders betroffen sind hiervon die Haushalte mit geringen Einkommen. Die Wohnkosten für eine adäquate Wohnungsgröße übersteigen vielfach die als angemessen bewertete Obergrenze von 30% des Netto-Haushaltseinkommens. Ein weiterer zentraler Aspekt dieser Wohnkostenanalysen ist, dass für einige Einkommensgruppen die Eigentumsbildung unter den aktuellen Nürnberger Marktbedingungen unmöglich ist.

Auf diese Entwicklungen und auf die auslaufenden Bindungen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hat die Stadt Nürnberg reagiert und Maßnahmen zur Stärkung der unteren Preissegmente (auch) im Neubau ergriffen. Durch diese Bemühungen ist es gelungen, den Bestand an gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren zu stabilisieren. Rund 1.800 auslaufende Bindungen in den Jahren 2019-2021 sowie die sich weiter anspannende Wohnraumversorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen, erfordern jedoch ein Festhalten an diesen Strategien.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen 2018



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Leitbild der „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Quartiere für alle Altersgruppen als Wohnstandorte attraktiv zu machen oder zu halten. Bewohner sollen in allen Lebensabschnitten ein ansprechendes Wohnumfeld und passende Wohnraumangebote vorfinden können.

Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und aktuell stattfindende Konzentrationsprozesse aufzuzeigen. Hierfür werden die statistischen Bezirke mit bau- und lagetypologisch ähnlichen Quartieren hinsichtlich verschiedener Indikatoren verglichen.

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort ist für bestimmte Altersgruppen die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands** in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Da hierbei innerhalb der Quartierstypen eine große Varianz zwischen den statistischen Bezirken herrscht, ist die Aufteilung des Wohnungsbestands in den jeweiligen Überblickstabellen zusammen mit der Einwohnerzahl aufgeführt.
- Als eine erste Auswertung wird der Anteil betrachtet, den die verschiedenen **Altersgruppen an der Bevölkerung** eines Quartiers haben. Hier wird deutlich, in welchen statistischen Bezirken derzeit bestimmte Altersgruppen besonders stark oder schwach vertreten sind. Das sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren ist dabei zunächst nicht verwunderlich.
- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Fortzugsintensität in den Altersgruppen**. Unter Fortzügen werden dabei alle Umzüge in einen anderen statistischen Bezirk Nürnbergs oder in das Nürnberger Umland[10] verstanden. Zur Berechnung der Fortzugsintensität werden diese Fortzüge auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. Der Fokussierung auf die Fortzüge liegt die Überlegung zugrunde, dass Bewohner eines Quartiers in der Regel ein Interesse daran haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Beziehungen oder gewachsene Identifikationen nicht aufgeben zu müssen. Mit einem Fortzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann bzw. kein passendes Wohnungsangebot bietet. Eingeschränkt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Möglichkeit einen bestehenden Umzugswunsch umzusetzen einschränkt.
- Neben den Altersgruppen werden für die Innenstadtquartiere auch **sozialstrukturelle Veränderungen** untersucht. Hierfür wird die Entwicklung der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Transferleistungsempfänger) mit der Mietpreisentwicklung in Beziehung gesetzt. Daraus können Anhaltspunkte für mögliche Segregations- und Gentrifizierungsprozesse identifiziert werden.

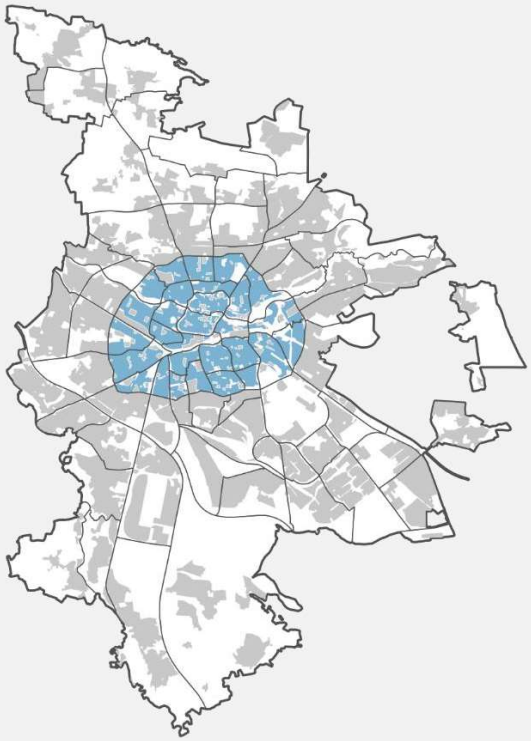
[10] Zur Abgrenzung des Nürnberger Umlands wurde auf die Planungsregion Nürnberg zurückgegriffen. Diese umfasst die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Nürnberger Land, Fürth, Erlangen-Höchstadt und Roth.

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 25: Überblick über die Innenstadtquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

Nürnberg		535.746 *Einw.*
01	Altstadt, St. Lorenz	5.437 *Einw.*
02	Marienvorstadt	1.512 *Einw.*
03	Tafelhof	1.380 *Einw.*
04	Gostenhof	9.633 *Einw.*
05	Himpfelshof	6.144 *Einw.*
06	Altstadt, St. Sebald	9.722 *Einw.*
07	St. Johannis	8.409 *Einw.*
08	Pirckheimer-straße	8.277 *Einw.*
09	Wöhrd	10.407 *Einw.*
10	Ludwigsfeld	11.691 *Einw.*
11	Glockenhof	18.783 *Einw.*
12	Guntherstraße	3.723 *Einw.*
13	Galgenhof	20.328 *Einw.*
14	Hummelstein	11.188 *Einw.*
15	Gugelstraße	8.323 *Einw.*
16	Steinbühl	13.817 *Einw.*
17	Gibitzenhof	5.601 *Einw.*
18	Sandreuth	485 *Einw.*
19	Schweinau	5.155 *Einw.*
20	St. Leonhard	14.803 *Einw.*
21	Sündersbühl	6.086 *Einw.*
22	Bärenschanze	9.933 *Einw.*

Innenstadtquartiere		252.972 *Einw.*
23	Sandberg	11.397 *Einw.*
24	Bielingplatz	5.353 *Einw.*
25	Uhlandstraße	11.955 *Einw.*
26	Maxfeld	11.139 *Einw.*
27	Veilhof	11.864 *Einw.*
28	Tullnau	4.163 *Einw.*
29	Gleißhammer	6.264 *Einw.*



Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

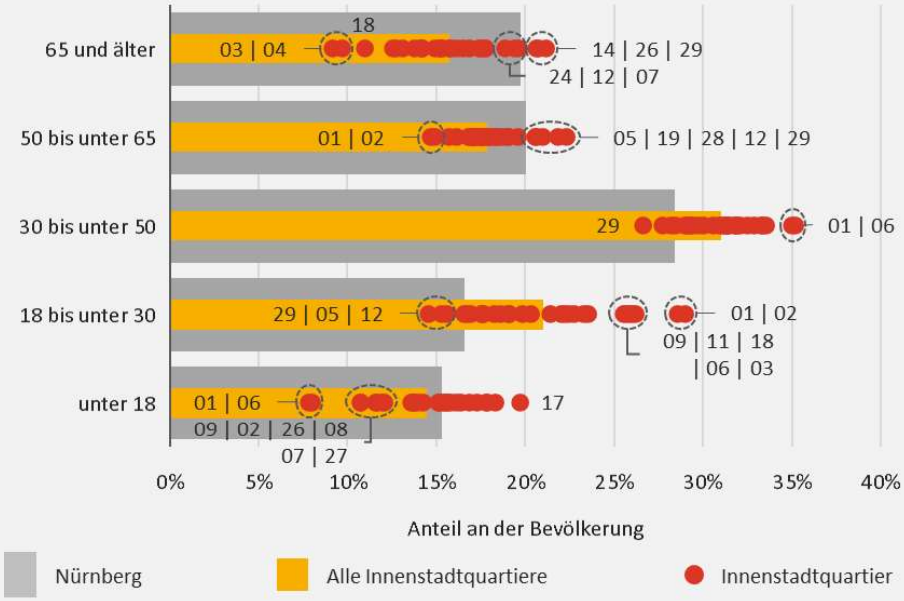
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In den Innenstadtquartieren konzentrieren sich die Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sowie Versorgungs- und Freizeitangebote Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich hier. Auf den 23% der Stadtfläche, welche die Innenstadtquartiere einnehmen, wohnen 47% der Einwohner Nürnbergs.

Die Nähe zu den zahlreichen Angeboten der Stadt, die Dichte von Bebauung und Bevölkerung und die damit einhergehende urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für manche Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. In besonders hohem Maße betrifft dies die jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren (siehe Abbildung 26). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet und innerhalb der Innenstadtquartiere nochmals besonders stark in den zentralsten Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03) und St. Sebald (06). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29), Himpelshof (05) und Guntherstraße (12) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt.

Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich auch in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere zeichnen sich durch hohe Miet- und Kaufpreise für Wohnungen aus (siehe Abbildung 19 auf S. 24 und Abbildung 20 auf S. 25).

Abbildung 26: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Innenstadtquartiere 2018

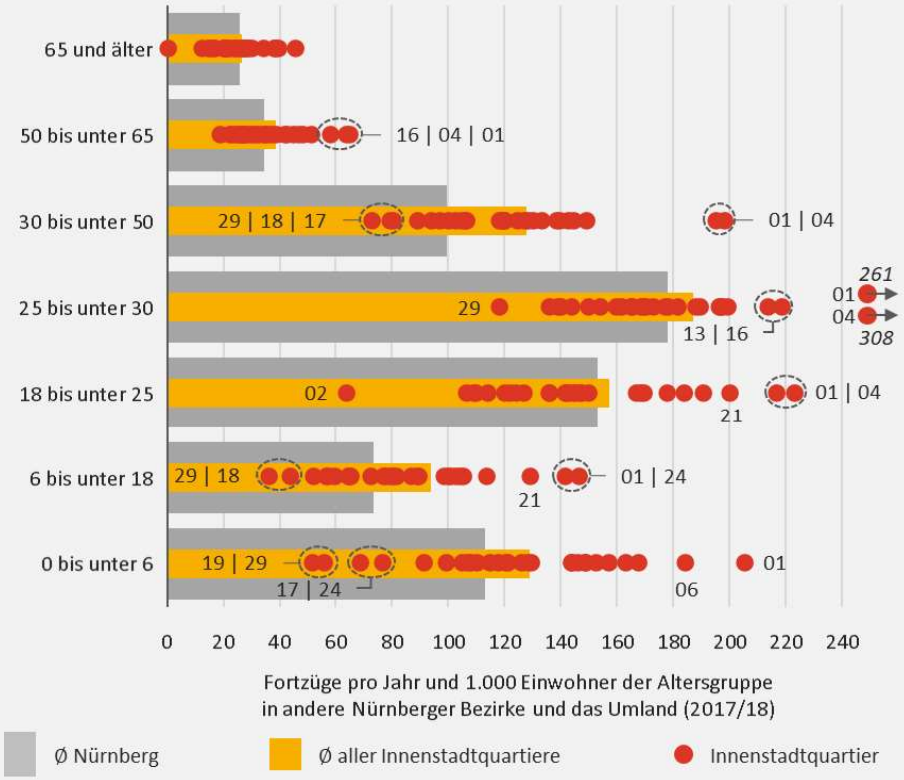


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Neben den jungen Haushalten zwischen 18 und unter 30 Jahres ist in den Innenstadtquartieren auch die anschließende Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die Fortzugsintensität aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 27). Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung ändern sich deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v.a. Wohnungsgröße). Diese Anforderungen können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld stehen einem Verbleib in den Innenstadtquartieren dabei sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Wege (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Schwerpunktthemas in Kapitel 6).

Der Altersgruppe der Eltern folgend, ist auch die Fortzugsintensität der Minderjährigen (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe in den Altstadtquartieren St. Lorenz (01) und St. Sebald (06). In den anderen Altersgruppen sticht zudem noch der statistische Bezirk Gostenhof (04) mit einer weit überdurchschnittlichen Fortzugsintensität heraus. Vor allem bei den drei mittleren Altersgruppen (18 bis unter 50 Jahre) spricht dies dafür, dass diese Quartiere eine Ankommensfunktion übernehmen. Personen von außerhalb der Stadt ziehen zunächst in die zentralen Lagen in die Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Nachdem sie die Stadt und die Quartiere besser kennen, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland. Andere Quartiere können die Bewohner besser halten. In den Altersgruppen der Familien (unter 18 und 30 bis unter 50 Jahre) sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gibitzenhof (17), Schweinau (19) und Gleißhammer (29).

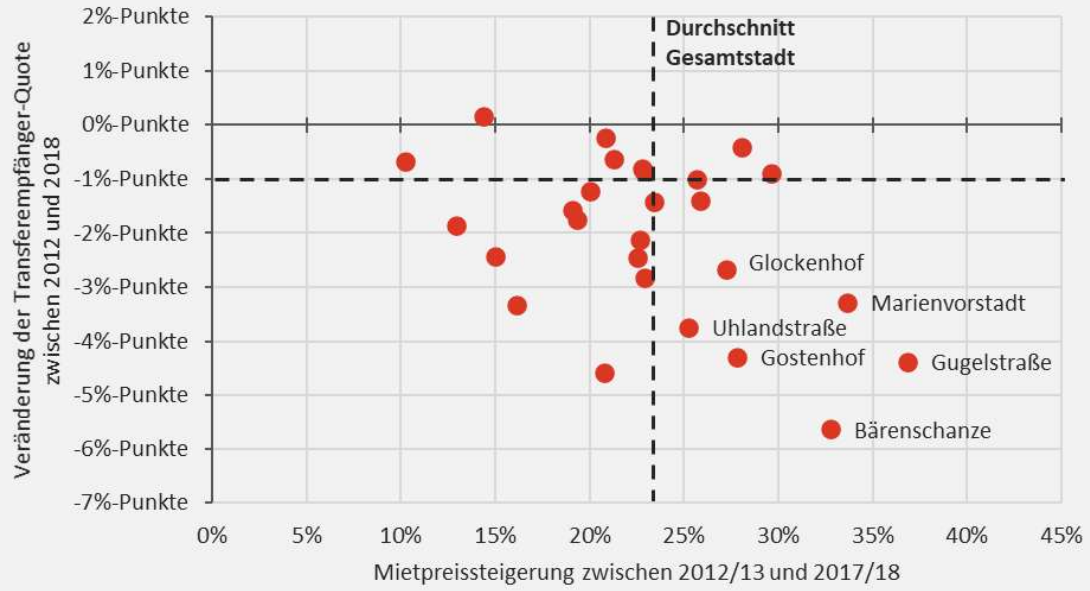
Abbildung 27: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Innenstadtquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Wie die Auswertungen in Kapitel 4.1 zeigen, sind die Preisentwicklungen kleinräumig sehr stark ausdifferenziert. Innerhalb der Innenstadtquartiere weisen die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), Marienvorstadt (02) und Bärenschanze (22) die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2017/18 auf. Gleichzeitig sank in allen drei Quartieren zwischen 2012 und 2018 der Anteil der Transferempfänger stärker als im städtischen Durchschnitt. In allen drei Quartieren wurden in den vergangenen Jahren im Verhältnis zur Einwohnerzahl große Wohnungsbauvorhaben umgesetzt. Diese beeinflussen zum einen den durchschnittlichen Mietpreis im Quartier und führen zum anderen dazu, dass die dort einziehenden Bewohner die Grundgesamtheit für die Transferempfänger-Quote erhöhen. Stärkere Verdrängungseffekte von bestimmten Bevölkerungsgruppen können derzeit nicht beobachtet werden. Dies gilt auch für die statistischen Bezirke Gostenhof (04), Glockenhof (11) und Uhlandstraße (25), die eine ähnliche Dynamik aufweisen. Auch in diesen Quartieren sind weitere Indikatoren, die auf eine Verdrängung hinweisen könnten (etwa eine Verkürzung der Wohndauer), unauffällig. Die Bezirke werden in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen jedoch weiterverfolgt und überprüft, inwieweit sich die beobachteten Entwicklungen verstetigen.

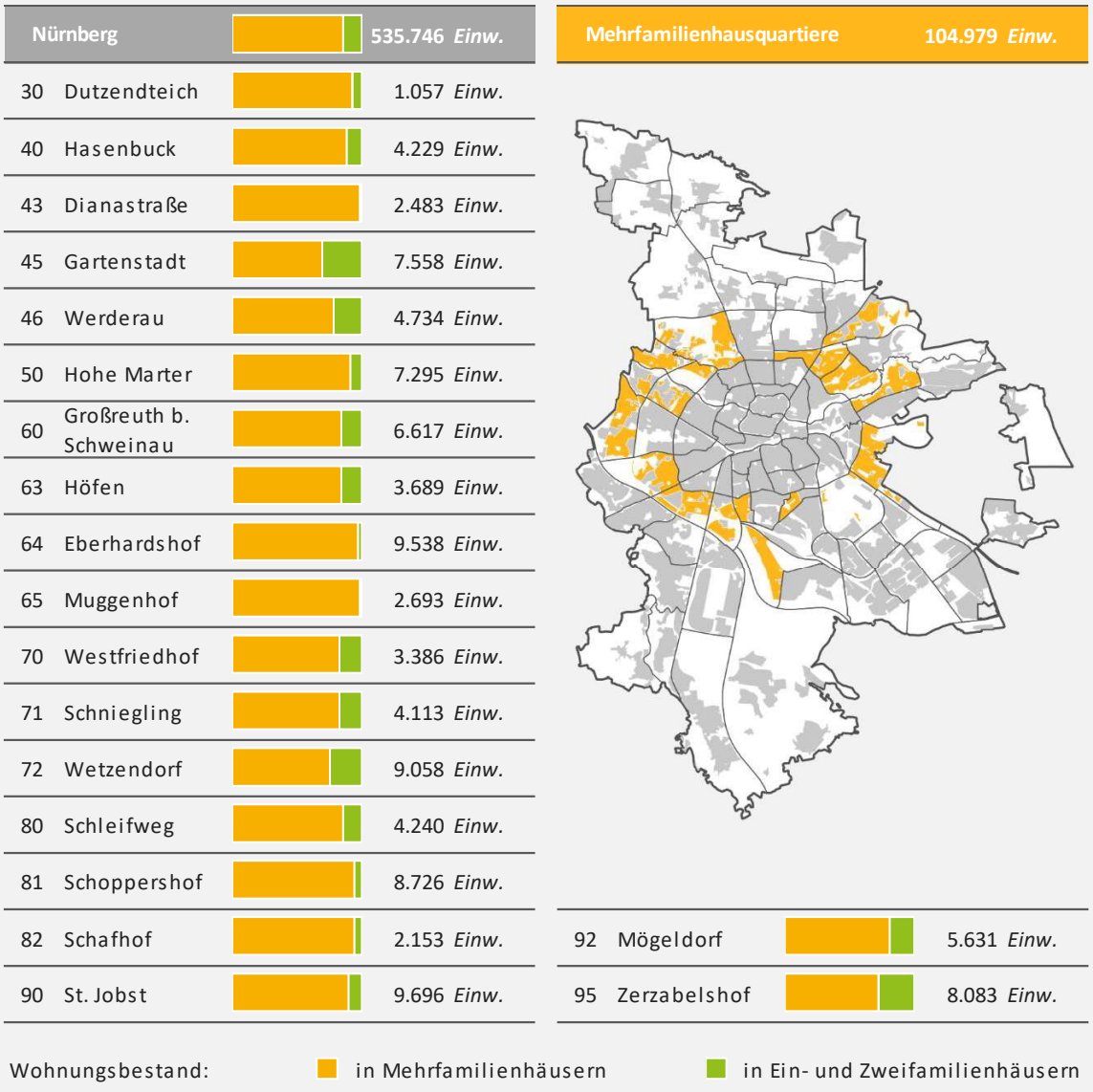
Abbildung 28: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2012/13 und 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 29: Überblick über die Mehrfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

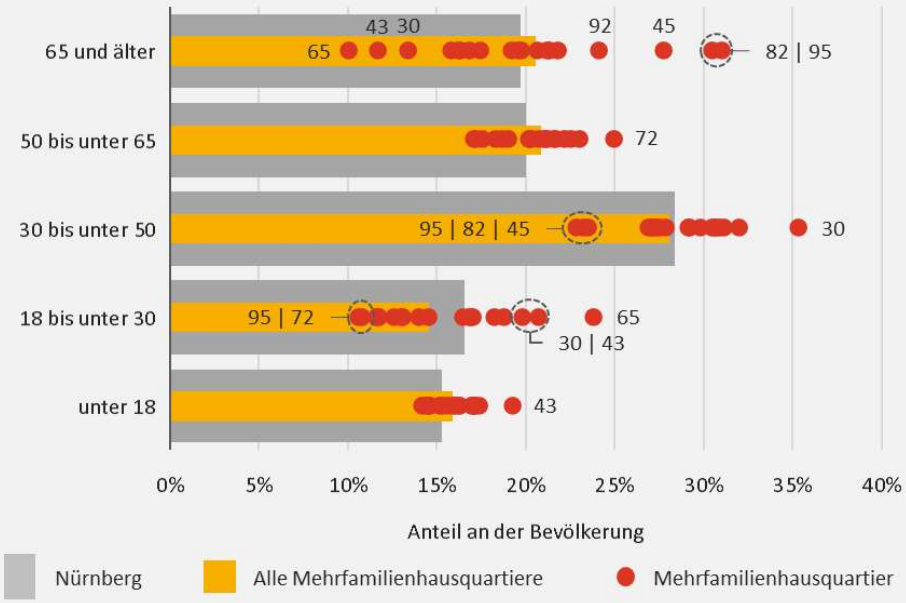
Die als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand bezeichneten statistischen Bezirke zeichnen sich durch ihre Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) und durch einen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand aus (mind. 60% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Abseits dieser Gemeinsamkeiten gibt es innerhalb dieses Quartierstyps große Unterschiede sowohl hinsichtlich ihrer baustrukturellen und sozio-ökonomischen Zusammensetzung. So gibt es in einigen statistischen Bezirken, wie beispielsweise Wetzendorf (72), St. Jobst (90) und Mögeldorf (92), neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) Einfamilienhausbau. Diese locker bebauten, meist ruhigen und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entspre-

chend teuersten Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), sind durch eine Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und hohem Verkehrsaufkommen geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

So unterschiedlich die Quartiere in ihrer gewachsenen Baustruktur und Wohnqualität sind, so unterschiedlich ist auch ihre Bewohnerstruktur (siehe Abbildung 30). Besonders deutlich sind diese Unterschiede bei der ältesten Altersgruppe (65 Jahre und älter). In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren, ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Rund ein Drittel der Bewohner ist hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45). In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit unter 15% hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Andersherum sind dies die Quartiere, die durch einen besonders hohen Anteil junger Haushalte (18 bis unter 30 Jahre) auffallen. Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei knapp einem Viertel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerzabelshof (95) und Wetzendorf (72) nur halb so hoch.

Gleichzeitig ist die Abwanderung in Muggenhof (65) und im benachbarten Höfen (63) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 31). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzen Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt auch die Nähe und die Verflechtung mit der Nachbarstadt Fürth zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Letzteres trifft auf für das am Stadtrand gelegene Schniegling (71) zu. Noch höher als in diesen drei westlich gelegenen Quartieren ist die Fluktuation in den wenigen Wohnungsbeständen des ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirks Schafhof (82).

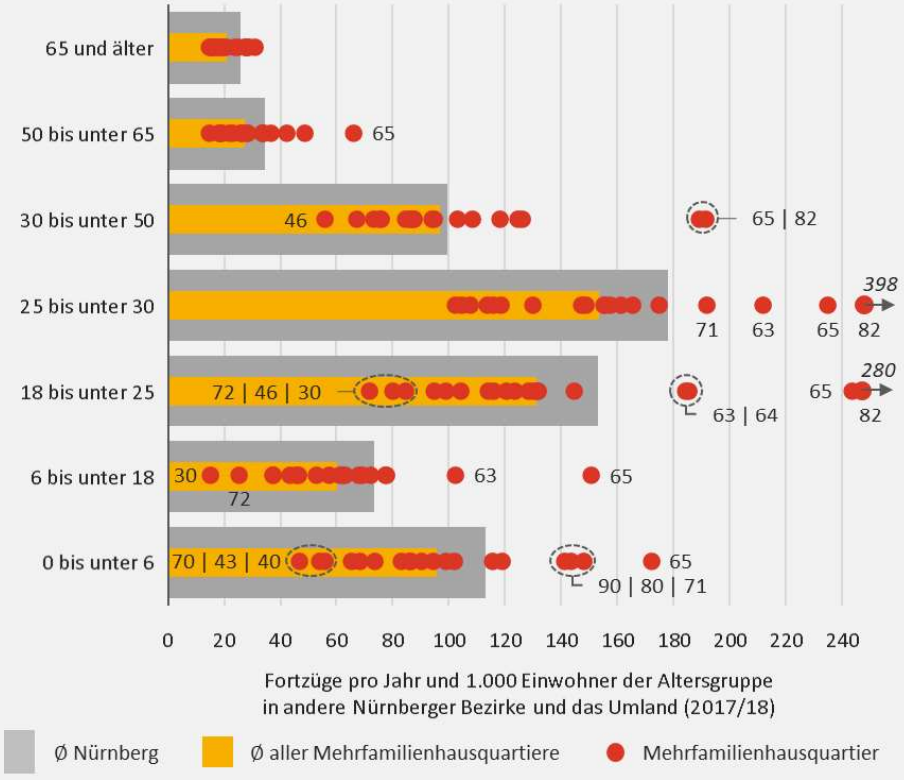
Abbildung 30: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Mehrfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Große Unterschiede gibt es zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch mit Blick auf die Bindung von (jungen) Familien. Wichtigstes Indiz hierfür ist die Fortzugsintensität der unter 6-Jährigen, die mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders häufig tun sie dies neben dem bereits aufgeführten Muggenhof (65) und Schniegling (71) auch in den statistischen Bezirken St. Jobst (90) und Schleifweg (80). Beide Quartiere sind in den vorigen Ausgaben der Wohnungsmarktbeobachtung hierdurch noch nicht besonders aufgefallen und es wird weiter zu beobachten sein, ob es sich hierbei um ein strukturelles Phänomen oder um einen einmaligen Effekt handelt. Mit einer besonders niedrigen Fortzugsintensität in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen fallen die statistischen Bezirke Westfriedhof (70), Hasenbuck (40) und Dianastraße (43) auf. Während dies im Quartier Westfriedhof auf die in jüngerer Zeit errichteten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist, in welchen die eingezogenen Familien mit jungen Kindern verbleiben, können die beiden südlich der Innenstadt gelegenen Quartiere durch vergleichsweise günstigen Wohnraum Familien binden.

Abbildung 31: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Mehrfamilienhausquartieren 2017/18



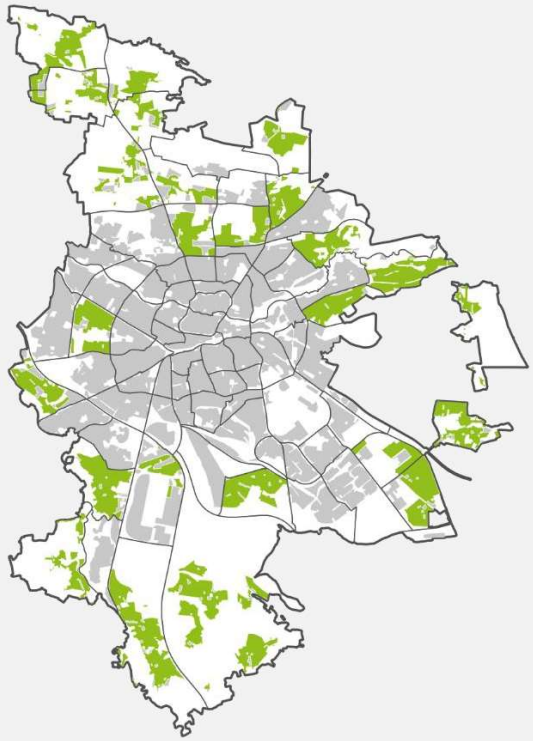
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 32: Überblick über die Einfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

	Nürnberg		535.746 *Einw.*
35	Altenfurt Nord		1.333 *Einw.*
38	Altenfurt, Moorenbrunn		8.310 *Einw.*
44	Trierer Straße		5.162 *Einw.*
47	Maiach		1.278 *Einw.*
48	Katzwang, Reichelsdorf		10.880 *Einw.*
49	Kornburg, Worzeldorf		13.416 *Einw.*
53	Eibach		8.699 *Einw.*
55	Krottenbach, Mühlhof		2.490 *Einw.*
61	Gebersdorf		4.333 *Einw.*
62	Gaismannshof		5.884 *Einw.*
73	Buch		1.858 *Einw.*
74	Thon		5.404 *Einw.*
75	Almoshof		1.090 *Einw.*
76	Kraftshof		812 *Einw.*
77	Neunhof		1.638 *Einw.*
78	Boxdorf		2.796 *Einw.*
79	Großgründlach		4.770 *Einw.*
83	Marienberg		4.264 *Einw.*
84	Ziegelstein		5.760 *Einw.*
86	Buchenbühl		2.272 *Einw.*

Einfamilienhausquartiere **116.093 *Einw.***



91	Erlenstegen		4.070 *Einw.*
93	Schmausenbuckstraße		4.902 *Einw.*
94	Laufamholz		8.612 *Einw.*
96	Fischbach		5.098 *Einw.*
97	Brunn		962 *Einw.*

Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

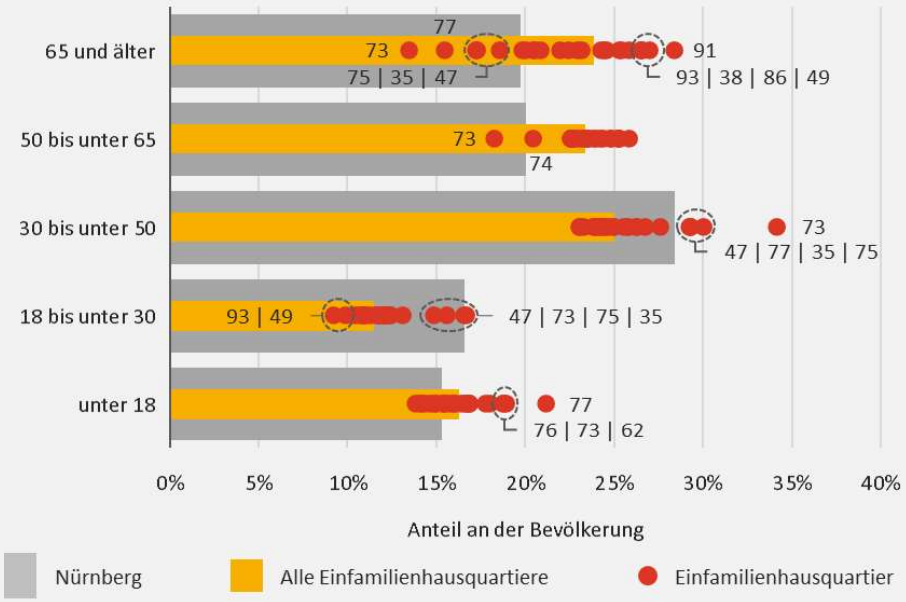
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der Großteil der Einfamilienhausquartiere Nürnbergs liegt am Stadtrand. Zwar sind diese im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt, tatsächlich befinden sich in den meisten dieser statistischen Bezirke aber mindestens ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 32).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demographischen Zusammensetzung der Bewohner wider. Entsprechend ist der Anteil der höheren Altersgruppen (50 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Eigentum bilden konnten und in den einmal erworbenen Häusern auch im Alter wohnen bleiben, in den Einfamilienhausgebieten deutlich höher als im restlichen Stadtgebiet Nürnbergs (siehe Abbildung 33). An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91), Kornburg/Worzeldorf (49), Buchenbühel (86), Altenfurt/Moorenbrunn (38) und Schmausenbuckstraße (93). Nur die kleineren Ortsteile, wie Maiach (47), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75), Neunhof (77) und Buch (73) weichen von diesem Trend ab und haben entsprechend auch höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen. Anders als in den von großen Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahren geprägten Stadtteilen, in denen oft noch die Bauherren bzw. Erstbezieher wohnen, erfolgt in diesen eher dörflich strukturierten Quartieren ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

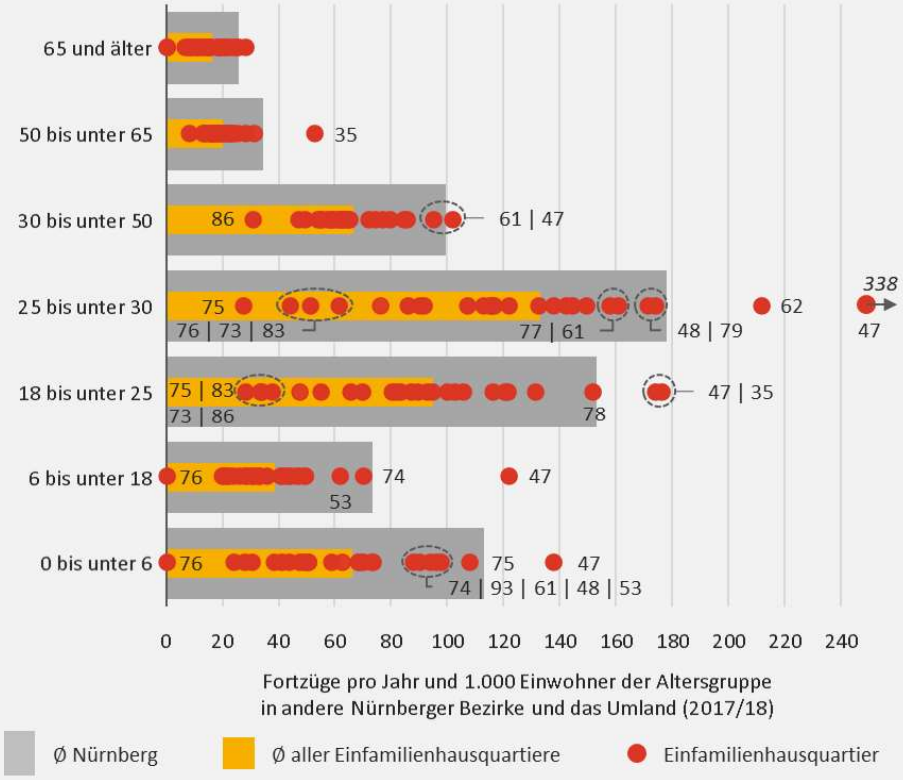
Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – und das in allen Altersgruppen– liegt die durchschnittliche Fortzugsintensität aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 34). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Almoshof (75), Marienberg (83) und Buch (73) ziehen auch nur verhältnismäßig wenige junge Menschen fort. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität hingegen in Maiach (47). Dieses kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustriegebiet und der Südwesttangente stark benachteiligt.

Abbildung 33: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

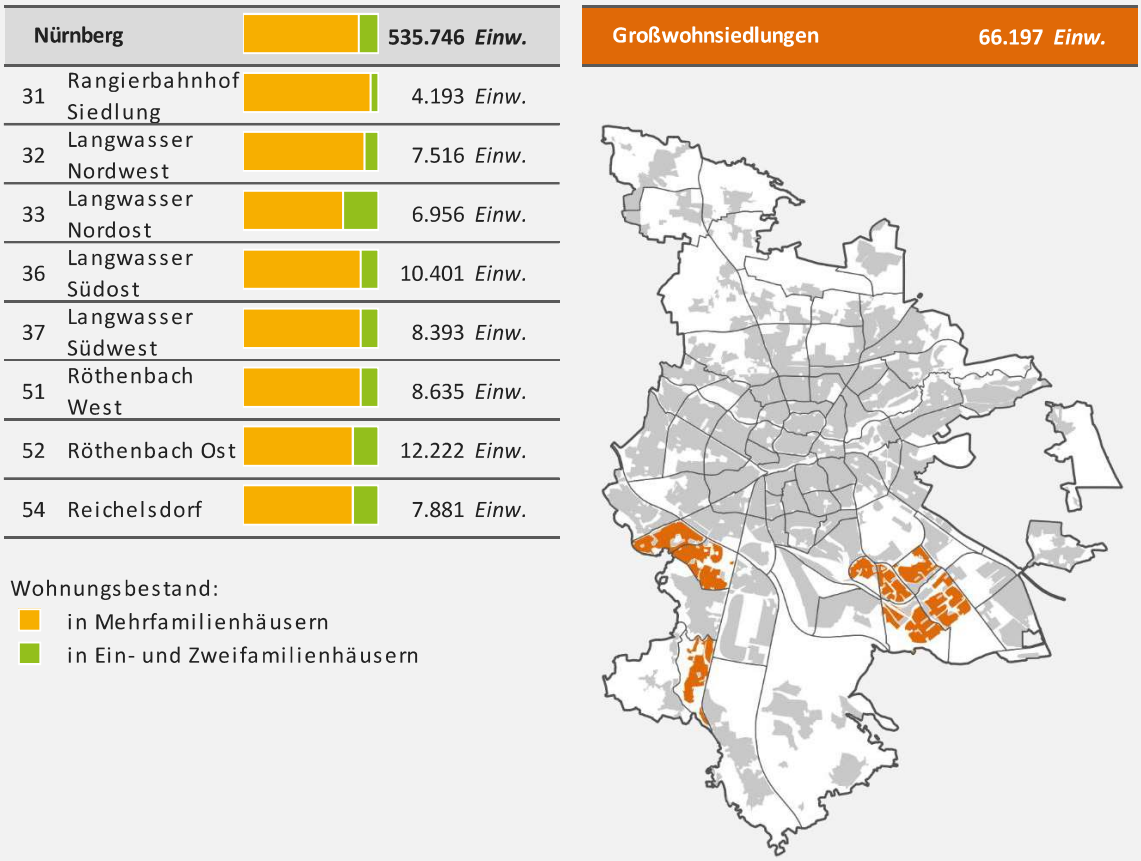
Abbildung 34: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 35: Überblick über die Großwohnsiedlungen und die Aufteilung des Wohnungsbestands

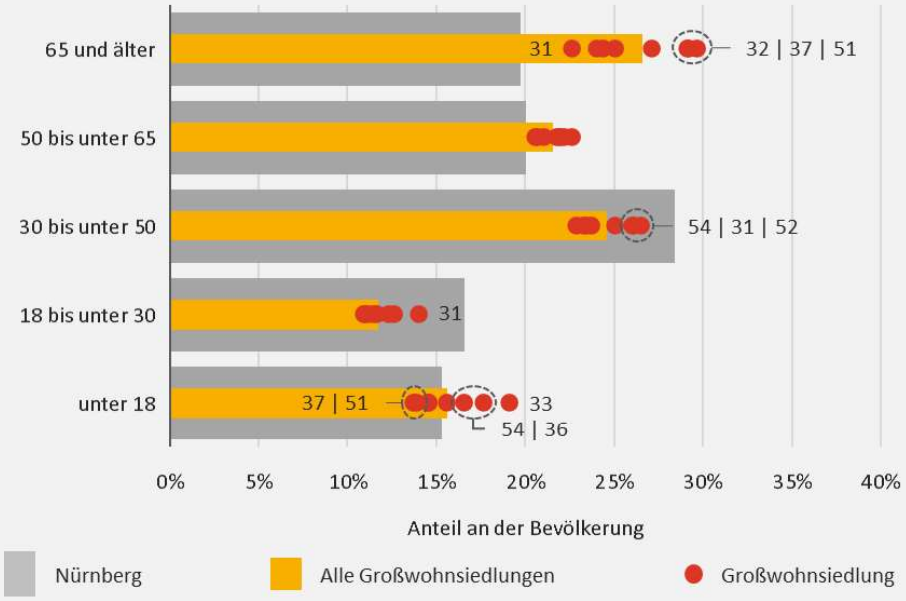


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden nur 8 statistische Bezirke zugerechnet. In diesen wohnen jedoch mit rund 66.000 Einwohnern immerhin gut 12% der Nürnberger Bevölkerung. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, haben die Großwohnsiedlungen aktuell sehr unterschiedliche Ausgangspositionen, insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur der Bezirke. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben.

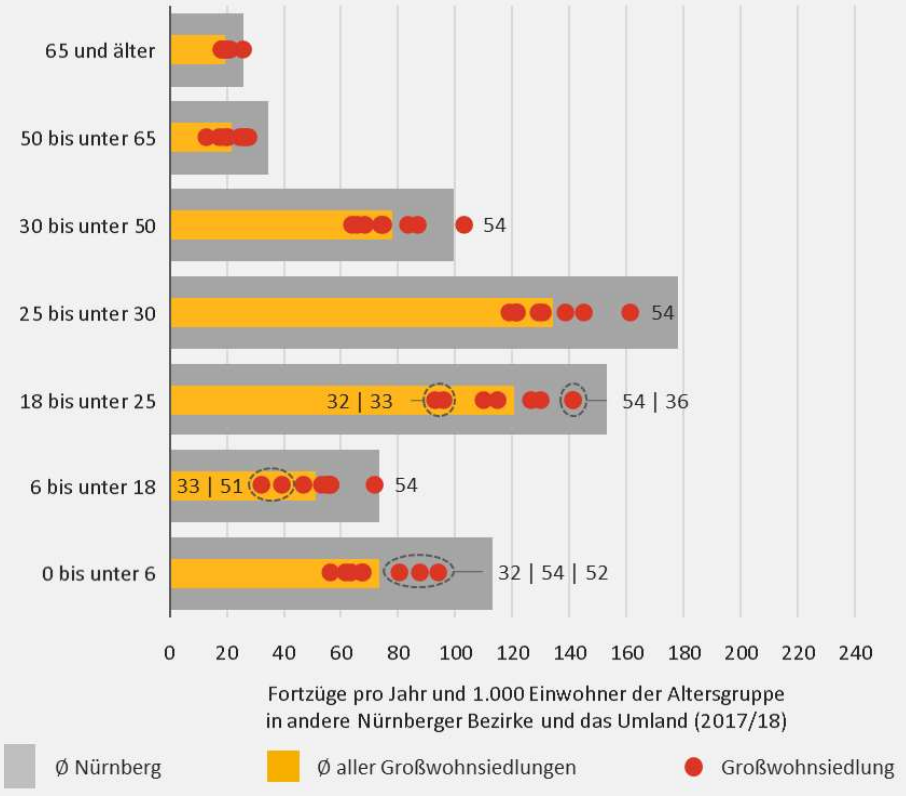
Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der Anteil der älteren Bewohner (insb. 65 Jahre und älter) weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese Einwohner sind zu einem gewissen Teil noch die Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er Jahren in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Langwasser Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu.

Abbildung 36: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 37: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren, liegt auch in den Großwohnsiedlungen die Fortzugsintensität in allen Altersgruppen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren die Ursache der geringen Fortzugsintensität weniger in der Eigentumsbildung als vielmehr in den mangelnden finanziellen Möglichkeiten der Bewohner liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu ändern (sog. Lock-in-Effekt). Eine etwas höhere Fortzugsintensität ist in Reichelsdorf (54) zu beobachten, die in den meisten Altersgruppen aber immer noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

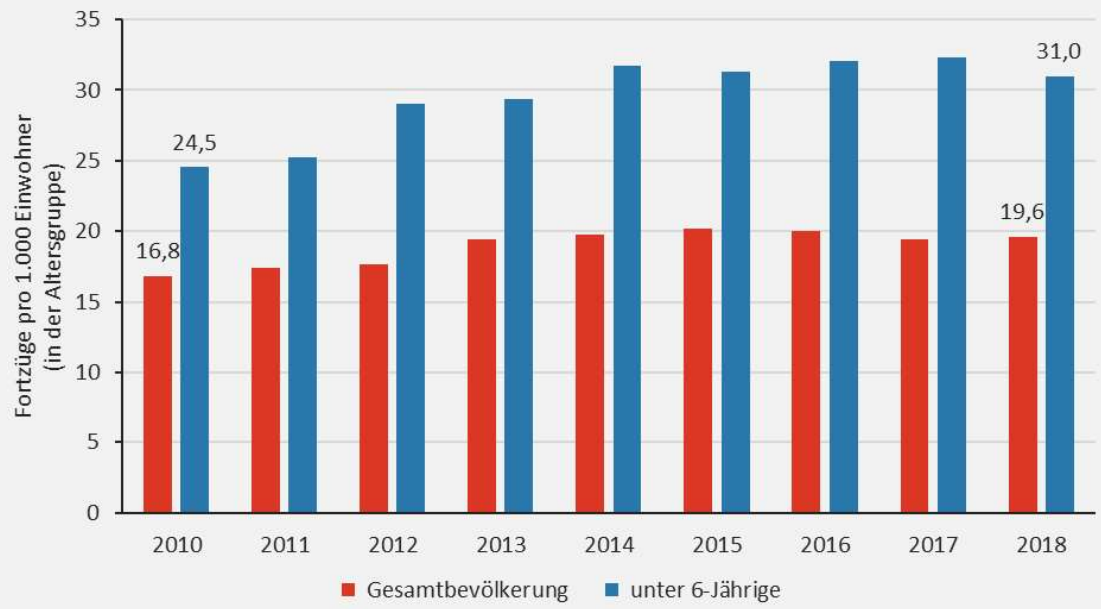
Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise hohen Fortzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kinder unter 6 Jahren. Dies ist ein Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, unpassenden Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum sowie weiterer Faktoren begründet sein kann. In dem folgenden Schwerpunktthema hat sich die Stadt Nürnberg diesem Thema vertieft gewidmet.

In den homogeneren Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen ist die Demographie oftmals noch durch die Generation der Erstbezieher geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden verstärkten Generationenwechsel im Wohnungsbestand zu rechnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird diesen Prozess in den kommenden Jahren begleiten und aufzeigen, welche Konsequenzen sich hieraus für den Wohnungsmarkt ergeben.

6 Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien

Der angespannte Wohnungsmarkt bringt für verschiedene gesellschaftliche Gruppen besondere Herausforderungen mit sich. So haben auch Familien zunehmend Probleme, ihre Wünsche für eine geeignete Wohnung auf dem Nürnberger Markt zu erfüllen. Die Folge ist eine wieder zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland. Gemessen an den unter 6-Jährigen stieg die Fortzugsintensität der Familien mit jungen Kindern vor allem bis 2014 (siehe Abbildung 38). Zwar flachte dieser Anstieg in den Folgejahren ab und blieb bis 2018 nahezu konstant, doch liegt die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe immer noch deutlich über dem Nürnberger Durchschnitt.

Abbildung 38: Fortzugsintensität bei den unter 6-Jährigen im Vergleich zur Nürnberger Gesamtbevölkerung



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

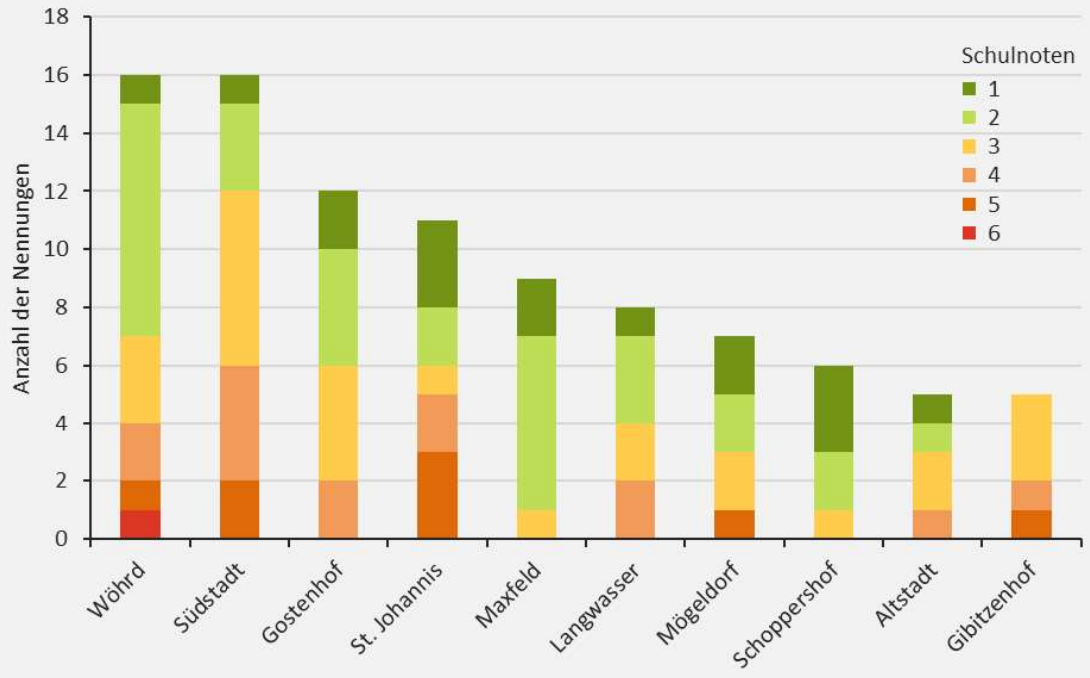
Um jungen Familien eine bessere Perspektive für einen Verbleib in Nürnberg zu bieten, nimmt das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2016 diese Zielgruppe in den Fokus. Es sieht unter anderem die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien vor, welche die Bedürfnisse von Familien nach bezahlbarem Wohnen im urbanen Kontext berücksichtigen. Um solche Wohnungsangebote bedarfsgerecht umsetzen zu können, galt es herauszufinden, welche Rahmenbedingungen in Nürnberg für familiengerechtes Wohnen zu verbessern sind. Zur Annäherung an diese Fragen wurde ein zweistufiges Erhebungsverfahren gewählt.

6.1 Vor-Ort-Befragung junger Familien

In einem ersten Schritt wurden Familien an ausgewählten Orten im innenstadtnahen Bereich befragt. Die Befragung fand im Sommer 2018 statt. Insgesamt wurden 207 Personen befragt. Vier von fünf (81%) der Befragten hatten ihren Wohnsitz in Nürnberg. Themen der Befragung waren die aktuelle Wohnsituation, Wohnwünsche und Umzugsgründe sowie gewünschte Unterstützungsmaßnahmen.

Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile (z.B. Südstadt Nürnberg) als Wohnstandort für Familien auffallend häufig nicht zufriedenstellend sind, während beispielsweise Maxfeld vergleichsweise gut abschneidet (siehe Abbildung 39).

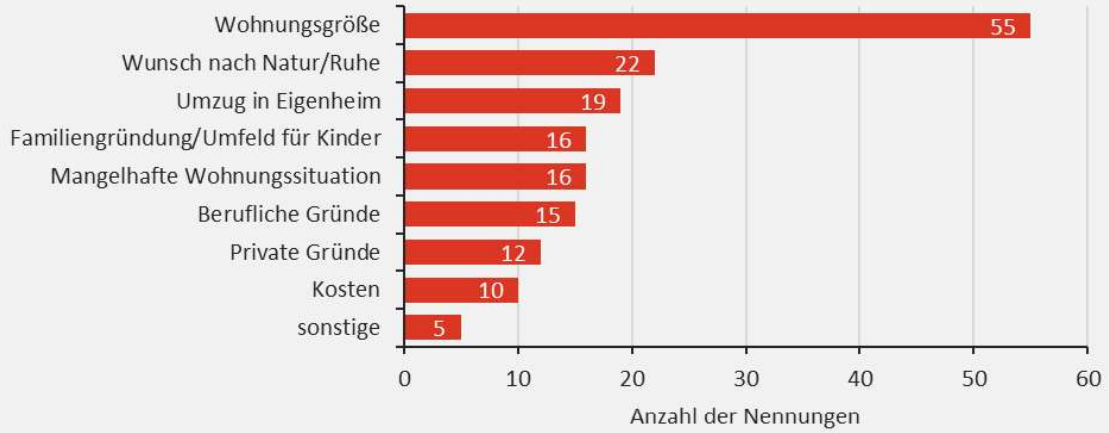
Abbildung 39: Zufriedenheit mit der Wohnsituation, Bewertung nach Schulnoten, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Insgesamt ein Drittel aller Befragten planten bereits einen Umzug, ein weiteres Drittel konnte sich ggf. einen Umzug vorstellen. Ein Drittel der Befragten wollte zur Zeit der Befragung nicht umziehen. Dabei waren die Gründe für die Umzugspläne der Familien vielschichtig (siehe Abbildung 40). Der mit Abstand wichtigste Faktor war die Wohnungsgröße. Gerade wenn Nachwuchs gewünscht bzw. geplant ist, wird die Verfügbarkeit von ausreichend großem Wohnraum für viele Familien zum vorrangigen Thema.

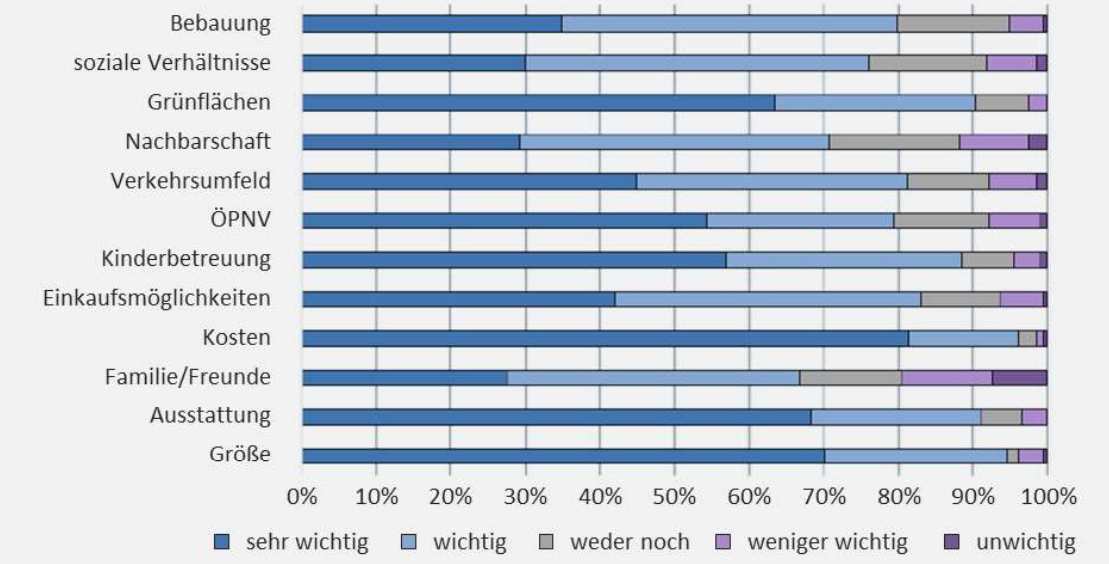
Abbildung 40: Gründe für einen Umzug, Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Um jungen Familien ein attraktives, passgenaues Wohnungsangebot im Stadtgebiet bieten zu können, ist es wichtig, zu wissen, welche Faktoren bei der Wohnungssuche für junge Familien eine entscheidende Rolle spielen. Ergebnis der Befragung ist, dass die Kosten der Wohnung als wichtigster Einflussfaktor bewertet wurden (für 96 % der Befragten sehr wichtig bzw. wichtig). Ebenso als bedeutend eingestuft wurden die Größe sowie die Ausstattung der Wohnung (beide zu 94% als wichtig oder sehr wichtig benannt). Weiterhin von hoher Relevanz waren das Angebot an Grünflächen und Möglichkeiten zur Kinderbetreuung.

Abbildung 41: Bedeutung bestimmter Faktoren bei der Wohnungssuche, n = 207

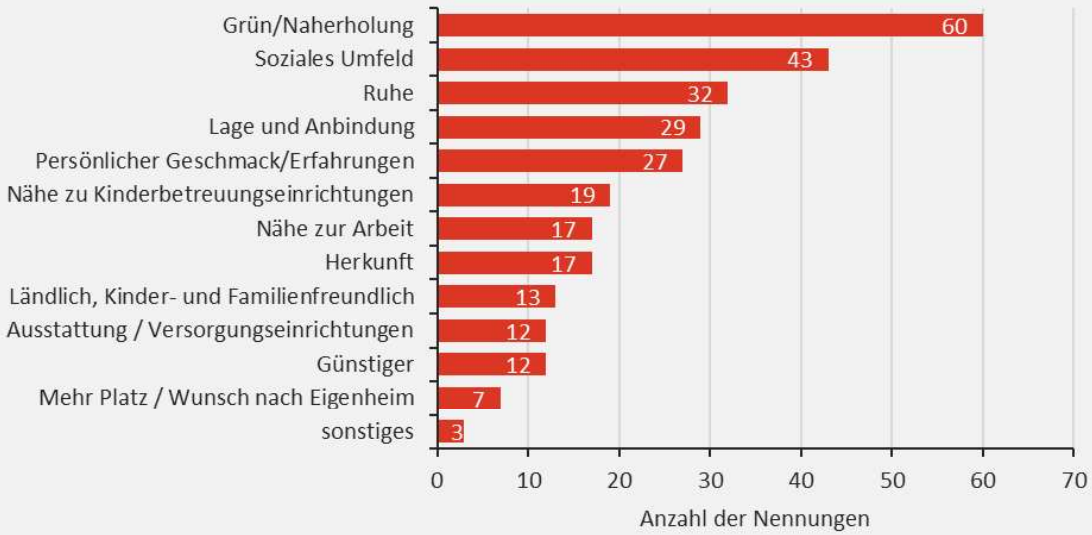


Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Auch die Wohnlage ist für junge Familien bei der Wohnungssuche wichtig. Unter den Befragten ist die Lage innerhalb des Rings und nördlich der Bahnschienen besonders beliebt (rund 1/3). Die Nordstadt, St. Johannis, Maxfeld und Wöhrd wurden dabei als bevorzugte Stadtteile besonders häufig genannt. 26% der Befragten würden gerne in das Nürnberger Umland ziehen, wobei

selten konkrete Zielorte genannt wurden. 15% bevorzugten bei der Suche den Nürnberger Osten. Am häufigsten wurden in diesem Zusammenhang die Stadtteile Mögeldorf, Zerzabelshof und Erlenstegen genannt. Aufschlussreich dabei ist, dass eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen der am häufigsten genannte Grund für die Wahl eines bestimmten Stadtteils war. Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das soziale Umfeld und Ruhe im Wohngebiet.

Abbildung 42: Gründe für Wahl bestimmter Stadtteile, Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Für die wohnungspolitische Ausrichtung von besonderem Belang ist die Frage, mit welchen konkreten Maßnahmen die Stadt Nürnberg junge Familien unterstützen kann. Die häufigste Antwort war mit 64% aller Nennungen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Befragten wünschten sich außerdem ein familiengerechtes Umfeld sowie finanzielle Unterstützung. Ebenso wurden Kinderbetreuungsangebote, Unterstützung bei der Wohnungssuche sowie die Bereitstellung von Informationen, die Schaffung größerer Wohnungen und die Regulierung bzw. Senkung der Mietpreise genannt. Thematisiert wurden außerdem alternative Wohnformen. Dazu gaben 2/3 der Befragten an, dass Ihnen diese Begriffe bekannt sein. Rund die Hälfte äußerte, selbst Interesse an diesen Arten des Wohnens zu haben.

Abbildung 43: Möglichkeiten der Unterstützung; Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass junge Familien in Nürnberg bestimmte Ansprüche an Wohnraum stellen und die Qualitäten urbanen Wohnens durchaus schätzen. Die positive Resonanz des städtischen Workshops zum familienfreundlichen Wohnen in Nürnberg zeugt vom Interesse junger Familien, sich für dieses Thema auch über die konkrete Wohnungssuche hinaus zu engagieren.

Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile als Wohnstandorte für Familien deutlich attraktiver eingeschätzt werden als andere. Besonders die in diesen Stadtteilen vorhandenen Wohnungsgrößen waren hierbei ein entscheidender Faktor, ebenso wie die Ausstattung mit Grünflächen und nahegelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen. Es hat sich gezeigt, dass rund ein Drittel der Befragten eine Wohnung im Nürnberger Norden suchte. Damit war dieser Stadtteil als Wohnstandort bei den Befragten beliebter als das Umland von Nürnberg.

Die Befragten wünschten sich von der Stadt Nürnberg neben bezahlbarem Wohnraum insbesondere die Schaffung eines geeigneten familiengerechten Umfelds, mit ausreichend Kinderbetreuungsangeboten sowie Spielplätzen und einem verkehrsberuhigten Umfeld. Alternative Wohnformen waren etwa zwei Drittel der Befragten bekannt, für knapp die Hälfte der Befragten waren sie interessant. Dies bildet insgesamt eine positive Grundlage für die Etablierung eines modellhaften Bauvorhabens, das alternative Wohnformen in den Vordergrund rückt.

6.2 Workshop „Wohnen für Familien“

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Befragung veranstaltete der Stab Wohnen in Kooperation mit dem Bündnis für Familie im Sozialreferat und dem Stadtplanungsamt einen Workshop mit jungen Familien. Ziel war es herauszuarbeiten, ob und wenn ja welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg bei zukünftigen Planungen verbessern kann. Daneben galt es herauszufinden, welches künftige Baugebiet sich am besten als Modellfläche „Wohnen für Familien“ eignet, auf der exemplarisch die erarbeiteten Ideen umgesetzt werden können. Der Workshop fand im November 2018 statt und war mit rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut besucht. Als exemplarisches Baugebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf gewählt. Folgende Beiträge wurden gesammelt:

Erwartungen an die Ausstattung eines familiengerechten Quartiers:

- Freiraum: Sportflächen, Spielflächen, Begegnungsorte und Ruheorte
- Verkehr: 15 Minuten mit ÖPNV zum Hauptbahnhof, Kombination verschiedener Mobilitätsformen
- Einrichtungen: Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Bündelung von Kindereinrichtungen an einem Ort, verschiedene Infrastruktureinrichtungen vor Ort
- Durchmischte Quartiere für eine Stadt der kurzen Wege

Erwartungen an die Ausstattung der Wohnung/ des Hauses:

- Freiraum: private Freiräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen, als Aufenthaltsort und für Bepflanzung
- Ausstattung/Energie: energetisch nachhaltige Ausstattung der Wohnungen, ausreichend Stauraum

- Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche Nutzungen
- Grundriss: flexible Raumaufteilung, barrierefrei, Mix von Wohnungstypen
- Stellplätze: Verzicht auf PKW-Stellplätze, wichtiger sind Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwägen etc.

Präferenz für Arten des „Neuen Wohnens“:

- Grundsätzlich: Neue Wohnformen werden als zukunftsfähig erachtet
- Mangel an Grundstücken, Zugriff auf Grundstücke: Stadt sollte bei der Vergabe von Grundstücken das Konzeptauswahlverfahren favorisieren
- Kosten: Low-Budget-Projekte, Erbbaurecht statt Grundstückskauf, geförderter Wohnungsbau
- Zeitschiene für eine Realisierung: zeitnahe Umsetzung gewünscht
- Bauart, Bauliches: planerische Mitgestaltung, autofreies/autoarmes Wohnen, ökologische Bauweise, Clusterwohnungen, Baugruppe statt Bauträger, nicht zu großes Objekt, nutzbare Freiflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Gästewohnung

Abbildung 44: Impressionen aus dem Workshop "Wohnen für Familien"



Quelle: Stadt Nürnberg

6.3 Zwischenfazit

Wie die Befragung und der Workshop gezeigt haben, hat die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Familien oberste Priorität. Damit verbunden ist der Wunsch nach planerischer Mitgestaltung, um die Kosten zu minimieren und Einfluss auf ein familiengerechtes, grünes und verkehrsberuhigtes Umfeld nehmen zu können.

Der Ansatz wird weiterverfolgt, im Gebiet des B-Plans Wetzendorf die Ergebnisse des Workshops auf einer Modellfläche „Wohnen für Familien“ exemplarisch umzusetzen.

Darüber hinaus besteht in Nürnberg bei Familien und Einzelpersonen zunehmend der Wunsch nach individuellem Bauen in der Gruppe. Das wird als attraktive und häufig auch preiswertere Alternative zum Wohnungsangebot gewerblicher Bauträger empfunden. Um diese Wohnform zu unterstützen, könnten städtische Grundstücke in neuen Baugebieten im Rahmen von Konzeptauswahlverfahren in einem bestimmten Umfang außer an Wohnungsunternehmen künftig gezielt auch an alternative Wohnprojekte und Baugemeinschaften vergeben werden.

Auch das Thema neue Wohnformen spricht junge Familien an, da es alternative Lösungsansätze bietet um zeitgemäße Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Für die Stadt besteht eine Chance darin, neue Wohnformen im urbanen Kontext zu unterstützen und zu etablieren als Variante zum Wegzug ins Umland.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde 2019 zum dritten Mal ein Wohnungsmarktbarometer erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg wird mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar machen.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 140 Wohnungsmarktakteure gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern. An der Befragung beteiligten sich rund 40% (56 Personen) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger und Architekten. Die Teilnehmerzahl hat sich damit im Vergleich zur letzten Erfassung leicht erhöht (2017: 51 Teilnehmer). Die Auswertung des Fragebogens findet sich im Anhang. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich sind. Die jeweils meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakteure (77%) ist der Nürnberger Wohnungsmarkt aktuell weiter als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Einschätzung gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment. Auch bei 3-4-Zimmerwohnungen wird die Nachfrage inzwischen größer als das Angebot eingeschätzt. Eine Frage betraf die Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren. Hier gab es gegenüber der letzten Befragung kaum Veränderungen. So meinen auch jetzt fast 50% der Experten, dass sich der Wohnungsmarkt nicht verändern wird, während ca. 35% eine weitere Anspannung vermuten.

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Marktakteuren, sowohl im Neubau als auch im Bestand, überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt. Auffällig im Vergleich zu 2017 ist, dass für den Neubau von Eigentumsmaßnahmen die positiven Einschätzungen rückläufig sind (von 78% auf 65 %). Ebenso wird für den Wohnungsbestand ein Rückgang von vormals 58% auf 44% bzgl. des Investitionsklimas konstatiert.

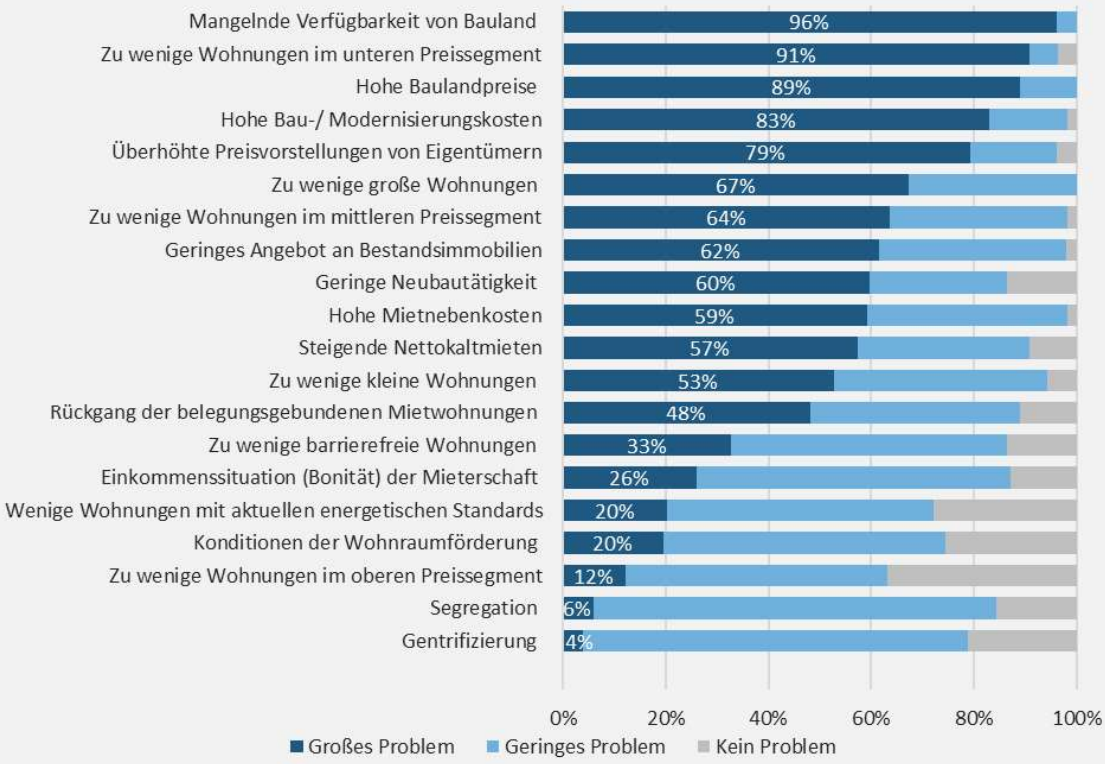
Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere das Interesse an der Eigentumsbildung, die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie die Kapitalmarktbedingungen positiv auf das Investitionsklima aus, wobei sich hier innerhalb der Nennungen teils (starke) Schwankungen zu 2017 abzeichnen. Dabei sind etwa die Werte für den Einfluss der Faktoren „Interesse an Eigentumsbildung“ (von 82% auf 71%) gesunken, für „Kapitalmarktbedingungen“ (von 79% auf 87%) jedoch gestiegen. Der Faktor „Konjunkturlage“ wird sogar noch drastischer bewertet: von 73% fällt er auf 51% ab. Kaum oder gar nicht wirken sich nach Meinung der Experten die „Förderung“, die „Zahlungsfähigkeit der Mieter“, das „Angebot an Bestandsimmobilien“ und die

„Alterung in der Gesellschaft“ aus. Die höchste Einigkeit gibt es bei der Einschätzung der Faktoren, die sich negativ auf das Investitionsklima auswirken. Dazu zählen an erster Stelle die „Verfügbarkeit von Bauland“ (86%), gefolgt von „Kosten für Bauland“ sowie „Baukosten“, die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“, die „Wohnungspolitik“ und das „Mietrecht“.

Bei der Frage nach den Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden, wie in den zwei bisherigen Befragungen, die „Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis“ im Wohneigentumsmarkt und freifinanzierten Mietwohnungsmarkt sowie die „Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland“ für den Wohneigentumsmarkt als am dringendsten eingestuft (jeweils 90% und 82% genannt). Eine verstärkte Investorenberatung im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus wünschen sich mittlerweile rund 40%. Im Vorjahr waren es noch ca. 20% der Befragten. 79% der Befragten beabsichtigen, in nächster Zeit keine Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt gesehen werden (siehe Abb.). Am gravierendsten sind nach Ansicht der Marktakteure die „mangelnde Verfügbarkeit von Bauland“ (96%) und das „Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment“ (91%). Ebenfalls als großes Problem werden die „hohen Baulandpreise“ (89%) sowie „Bau-/ und Modernisierungskosten“ (83%) bewertet. 2017 wurden noch die hohen Baulandpreise als das größte Problem eingeschätzt. Während die geringe Neubautätigkeit 2017 noch von 39% der Marktakteure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell ganze 60% der Befragten. Abschließend betrachtet, wird die gesamte Marktlage kritischer eingeschätzt als noch bei der letzten Erhebung 2017.

Abbildung 45: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang

Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Tabelle 7: Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Für alle Prognosevarianten	
Geburten	Angepasste zusammengefasste Geburtenziffer bis 2030 zurückgeführt auf Durchschnittswert der Jahre 2015 - 2018, ansteigendes Mütteralter um 1 Jahr bis 2030
Sterblichkeit	Angepasste altersspezifische Verteilung der Sterblichkeit ansteigende Lebenserwartung bis 2035, angelehnt an die Annahmen des Statistischen Bundesamtes (Frauen 2,3 Jahre; Männer 2,8 Jahre)
Aussenwanderung	Angepasste Wegzugsraten nach Berechnungsvariante ggf. bis 2023 auf Durchschnittswert der Jahre 2011 - 2018 (ohne 2016) zurückgeführt
Binnenwanderung	Berücksichtigung der Umstellung von G8 auf G9 in der Altersgruppe 18 im Jahr 2025
Technische Universität Nürnberg (TUN)	2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 1000 Studierenden mit der Altersstruktur der Studienanfänger/innen (WS 2017/2018) 2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 350 Mitarbeiter/innen mit der Altersstruktur der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten
Prognosevarianten	
V1 (obere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den kurzfristigen Durchschnittswert der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015); bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V2 (mittlere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den gemittelten Durchschnittswert der oberen und unteren Variante; bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V3 (untere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den langfristigen Durchschnittswert der Jahre 2005 bis 2017 (ohne 2015); bei zurückgeführter Wegzugsdynamik

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 8: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise 2014	2016	2018
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete		2014	2016	2018
Nebenkosten	50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²
	65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²
	90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum		2014	2016	2018
Sanierungskosten		10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten		8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%
	Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%
	Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)		10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²

Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist…		Trend Vorjahr
sehr angespannt	13,7%	→
angespannt	76,5%	→
ausgewogen	9,8%	→
entspannt	0,0%	→
sehr entspannt	0,0%	→

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	23,5%		58,8%	→	17,6%	
EFH mittleres Preissegment	74,5%	→	17,6%		7,8%	
EFH unteres Preissegment	80,4%	↘	9,8%		9,8%	
ETW oberes Preissegment	29,4%		62,7%	→	7,8%	
ETW mittleres Preisegment	71,2%	→	21,2%		7,7%	
ETW unteres Preissegment	84,6%	→	3,8%		11,5%	
MietW oberes Preissegment	19,6%		62,7%	→	17,6%	
MietW mittleres Preissegment	72,2%	→	20,4%		7,4%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	→	1,9%		11,1%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	74,1%	↗	14,8%		11,1%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	59,3%	→	27,8%		13,0%	
Barrierefreien Wohnungen	44,6%	→	33,9%		21,4%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	34,6%		44,2%	→	21,2%	

2 Einschätzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten 4 Jahren in Nürnberg ein?

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich…		Trend Vorjahr
sehr anspannen	10,9%	→
anspannen	34,5%	→
nicht verändern	49,1%	→
entspannen	5,5%	→
sehr entspannen	0,0%	→

2.2 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	21,6%		66,7%	→	11,8%	
EFH mittleres Preissegment	68,6%	→	25,5%		5,9%	
EFH unteres Preissegment	86,3%	↘	2,0%		11,8%	
ETW oberes Preissegment	23,5%		60,8%	→	15,7%	
ETW mittleres Preisegment	66,0%	→	28,0%		6,0%	
ETW unteres Preissegment	88,0%	→	2,0%		10,0%	
MietW oberes Preissegment	21,2%		57,7%	→	21,2%	
MietW mittleres Preissegment	73,1%	→	19,2%		7,7%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	→	5,6%		7,4%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	71,7%	↗	20,8%		7,5%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	64,8%	→	25,9%		9,3%	
Barrierefreien Wohnungen	47,2%	→	41,5%		11,3%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	37,7%		45,3%	→	17,0%	

3 Aktuelles Investitionsklima

3.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit …	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut	Trend Vorjahr
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	11,5%	23,1%	65,4%	↘
Neubau für Mietwohnungen	24,5%	26,4%	49,1%	→
Wohnungsbestand (Sanierung, Modern.)	17,3%	38,5%	44,2%	↘

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

… wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit …	positiv aus		kaum oder gar nicht aus		negativ aus	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	9,4%		62,3%	→	28,3%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	17,6%		47,1%	→	35,3%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	3,8%		9,4%		86,8%	↗
Die Kosten von Bauland	0,0%		20,0%		80,0%	↘
Die Baukosten	0,0%		14,5%		85,5%	→
Die Kapitalmarktbedingungen	87,0%	↗	5,6%		7,4%	
Die Konjunkturlage	39,6%		50,9%	↓	9,4%	
Die Arbeitsmarktsituation	48,1%	↘	38,9%		13,0%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	70,9%	↘	27,3%		1,8%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	77,8%	→	20,4%		1,9%	
Die Alterung in der Gesellschaft	24,5%		67,9%	↗	7,5%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	17,0%		60,4%	↗	22,6%	
Das Mietrecht	0,0%		22,2%		77,8%	→
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	5,6%		29,6%		64,8%	↑
Die Förderung	20,8%		67,9%	→	11,3%	
Die Wohnungspolitik	0,0%		30,8%		69,2%	↗
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0,0%		18,9%		81,1%	→
Sonstige: lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben wirken sich negativ aus						

4 Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigentumsmarkt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	82,4%	↗	90,2%	↗	82,4%	↗
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	68,6%	→	82,4%	↗	70,6%	↗
Verstärkte Investorenberatung	21,6%	↗	23,5%	→	39,2%	↗

Sonstige:

- Zu lange Wartezeiten in der Stadtplanung
- Mietpreisbremse ist das große Problem
- Volle Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf Geschossigkeit/Dichte genehmigen
- Diskussion über Mietpreisdeckelung wirkt sich eher negativ auf freifinanzierten Mietwohnungsbau aus
- Möglichkeiten des bayerischen Mietendeckels
- Investitionen in eine effizientere Bauverwaltung
- Diskussion über Mietenstopp
- Modernisierungszuschüsse
- Verzicht auf Mietendeckel für genossenschaftliche Vermieter

5 Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	21,4%	↗
Nein	78,6%	↘

Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?		Trend Vorjahr
Ja	5,4%	→
Nein	94,6%	→

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?		Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
		Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Ich sehe derzeit keine Probleme						0,0%	
Zu wenige große Wohnungen		67,3%	↗	32,7%		0,0%	
Zu wenige kleine Wohnungen		52,8%	↑	41,5%		5,7%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	12,2%		51,0%	↗	36,7%	
	mittleren Preissegment	63,6%	→	34,5%		1,8%	
	unteren Preissegment	90,9%	→	5,5%		3,6%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen		32,7%		53,8%	↘	13,5%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		20,4%		51,9%	→	27,8%	
Geringe Neubautätigkeit		59,6%	↑	26,9%		13,5%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland		96,2%	→	3,8%		0,0%	
Hohe Baulandpreise		89,1%	→	10,9%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern		79,2%	→	17,0%		3,8%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien		61,5%	→	36,5%		1,9%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten		83,0%	→	15,1%		1,9%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen		48,1%	→	40,7%		11,1%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft		25,9%		61,1%	→	13,0%	
Steigende Nettokaltmieten		57,4%	→	33,3%		9,3%	
Hohe Mietnebenkosten		59,3%	→	38,9%		1,9%	
Konditionen der Wohnraumförderung		19,6%		54,9%	→	25,5%	
Gentrifizierung		3,8%		75,0%	→	21,2%	
Segregation		5,9%		78,4%	→	15,7%	

7 Angaben ui den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	23
Wohnungsgenossenschaft	0
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	3
Architektur	15
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	3
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	0
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	0
Finanzierungsinstitut	0
Vermieter, Privateigentümer	0
Behörde	3

Beschlussvorlage
Stpl/199/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle
(Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
13-03/2020: Strukturplanung Rothenburger Straße

Sachverhalt (kurz):
Im Bereich der einst angedachten neuen Trasse der Rothenburger Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nummer 3894 „Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße und der geplanten Rothenburger Straße und Ringbahn“ sowie Nummer 3941 „Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungsstraße“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind an Stelle der stadteigenen Flächen, Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, erkennbar obsolet und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund mehr bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen und dem Beschluss des Jugendhilfeausschusses am 18. September 2019 zur Errichtung einer Trendsporthalle mit Anbindung an eine Jugendeinrichtung wurde eine Strukturplanung skizziert, die beiden Nutzungen gerecht wird und diese städtebaulich sinnvoll in das bestehende Umfeld einbindet.

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 ausführliche Behandlung in der Entscheidungsvorlage

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. IV und Ref. VII**

☒ **BgA/SE, SÖR, SUN, UwA, J, Vpl**

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Strukturplanung für die Rothenburger Straße (stadteigenen Flächen Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau) und beauftragt die Verwaltung, die konzeptionellen Überlegungen als Grundlage für künftige Konkretisierungen der Rahmenplanung und der Bauleitplanung heranzuziehen.

Beilage

Betreff:
Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle
(Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Bereich der einst angedachten neuen Trasse der Rothenburger Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nummer 3894 „Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße und der geplanten Rothenburger Straße und Ringbahn, sowie Nummer 3941 „Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungsstraße“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen im Bereich der stadteigenen Flächen, Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, nicht mehr der eingetretenen Entwicklung und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan (FNP) wird der ca. 1,6 ha große Planungsbereich als Grünfläche, östlich an die Johann-Pachelbel Schule angrenzend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die Fläche wird in Nord-Süd Richtung von einer übergeordneten Freiraumverbindung durchquert, die den Westpark im Norden mit dem Tiefen Feld im Südwesten verbindet.
Als wichtiges Bindeglied innerhalb des stadtgebietsübergreifenden Freiraumsystems gehört ein Teilbereich zum Planungskonzept „Grüne Finger“.

Zielvorgaben
Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg wird die Umsetzung des Leitziels „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ als Ziel mit der höchsten Priorität eingestuft. Bezahlbare Wohnungen, ein Leitziel aus dem Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, können nur erreicht werden, wenn ein ausreichendes Angebot an nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum vorgehalten wird.

Weiterhin wurde die Verwaltung am 18. September 2019 im Jugendhilfeausschuss beauftragt einen geeigneten Standort für ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH) mit jugendkulturellen Räumlichkeiten und Außengelände in Kombination mit einer Trendsporthalle zu suchen und zu sichern.

Standortvoraussetzungen sind hierbei unter anderem:
- Flächenbedarfe für ein KiJH (mindestens 565 m²) zuzüglich Cafeteria, Lager- und Sanitärflächen, für eine Trendsporthalle (2.000 m²) und für ein Außengelände (ca. 2.000 m²)
- barrierefreier Zugang
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einbindung in den Sozialraum

Strukturplanung
Unter Berücksichtigung des Planungskonzepts „Grüne Finger“ wurde vom Stadtplanungsamt eine Strukturplanung erarbeitet, die eine bauliche Entwicklung im östlichen Teilbereich der stadteigenen Flächen skizziert. Diese sieht neben einer Wohnbebauung den Neubau einer Trendsporthalle in Verbindung mit einem Kinder- und Jugendhaus vor.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen ist zwischen Wohnbebauung und Gemeinbedarf ein kleiner Platz vorgesehen, über den das Areal nach Norden mit der Kleingartenanlage

und dem Westpark verbunden ist. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung schließt an die südlich gelegene Wohnbebauung und die zukünftige Haltestelle der U-Bahn Großreuth an. Unter Einbezug des südlich gelegenen Flurstücks 161/7, Gemarkung Großreuth bei Schweinau wird die bestehende Wohnbebauung arrondiert. Insgesamt können bis zu 100 neue Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der hohen bioklimatischen Bedeutung des Areals und der Lage inmitten einer zentralen Kaltluftschneise wäre eine Trendsporthalle, analog der Sporthalle an der Ludwig-Uhland Schule auf Ebene -1 zu setzen. Durch die Absenkung des Gebäudes werden die Strömungswinde der Kaltluftbahn vermutlich nur unwesentlich beeinflusst werden und ein Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden.

Die Grünflächen zwischen Trendsporthalle und Johann-Pachelbel Schule eignen sich angesichts der räumlichen Gegebenheiten, insbesondere durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall im Süden für dringend benötigte lärmintensive Nutzungen wie z.B. „Dirtbike, Skaten, BMX“ etc. Durch die Kombination Schule, Sport und Aktionsflächen entstehen positive Synergieeffekte, von denen vor allem Kinder- und Jugendliche profitieren.

Neben Aktionsfeldern bietet die Grünfläche Platz für weitere Spiel- und Erholungsflächen; so kann auch der durch die neue Wohnbebauung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen abgedeckt und das bestehende Defizit an diesen Flächen weiter abgebaut werden.

Gender und Diversity Aspekte
Das Ziel einer gleichstellungsorientierten Planung mit räumlichen Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen wird erreicht. Wichtiger Aspekt dabei ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind hierbei ebenfalls von Bedeutung.

Die Planung des Gebietes sieht eine Gliederung in einzelne Felder vor, die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt sind und dadurch eng an die unmittelbare Umgebung angeknüpft sind. Es entsteht ein überschaubares Quartier, welches gute Voraussetzung für soziale Kontakte und eine gute Nachbarschaft bietet.

Um dem Wohnraummangel zu begegnen, wird bei der Entwicklung der Flächen eine hochwertige Wohnbebauung angestrebt. Anvisiert wird ein hoher Anteil von gefördertem Wohnungsbau, so dass verschiedene Einkommensgruppen berücksichtigt werden können.

Öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen wie Spielflächen für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen sowie das Kinder- und Jugendhaus sind so situiert, dass nicht nur die ausgewiesene Wohnbaufläche, sondern auch die Umgebung davon profitiert.

Neue Wohnbauflächen und soziale Infrastruktureinrichtungen sind mit der öffentlichen Grünfläche verknüpft und schaffen kurze Wege zu den Freiflächennutzungen. So werden bestehende Wegeverbindungen gestärkt und die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleistet. Durch den Neubau der U-Bahn Haltestelle Großreuth ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Gestaltung der Grünfläche als multifunktionaler Raum mit differenzierten Nutzungen dient der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum.

Vom Stadtplanungsamt wurde die Strukturplanung verwaltungsintern instruiert. Dabei wurden sich ergebende, weitere Anforderungen und Zielsetzungen abgefragt und nach Möglichkeit in die Planung eingearbeitet. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Rahmenplanung sind dabei nun folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei der Fläche handelt es sich um einen hervorragenden Standort für eine Trendsporthalle in Kombination mit einem Kinder- und Jugendhaus. In Verbindung mit den Außen- und Aktionsflächen hat der Standort Entwicklungspotential für ein Stadtteilzentrum für Kinder und Jugendliche und in Bezug auf Trendsport weit darüber hinaus.

- Die in der Planung ausgewiesenen Aktionsflächen für lärmintensive Nutzungen sollten priorisiert berücksichtigt werden. Hier ist in erster Linie eine „Dirtbike-Anlage“ zu nennen, die aus unversiegeltem Boden grob vormodelliert wird und jederzeit erweitert bzw. modifiziert werden kann. Andere Nutzungen wie „Skaten, Parkour, Calisthenics“ etc. können auf kleineren Flächen realisiert werden und die Außenflächen der Trendsporthalle gut ergänzen.

- Die Flächen waren ursprünglich für den Frei-/Schulsport der benachbarten Johann-Pachelbel Schule vorgesehen waren. Zwischen Schule und der angrenzenden Sportgemeinschaft Viktoria Nürnberg-Fürth 1883 wurde für die Dauer von 25 Jahren ein Mietvertrag zur Nutzung der Sportflächen des Vereins abgeschlossen. Da für den dauerhaften Betrieb und der Genehmigungsfähigkeit der Schule der Nachweis von Freisportflächen zwingend erforderlich ist, sind bei einer anderweitigen Nutzung des Areals an der Rothenburger Straße andere Flächen vorzuhalten.

- Durch die zukünftige U-Bahn Haltestelle Großreuth ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Aus diesem Grund soll das Gebiete von vornherein verkehrsfrei gestaltet werden und ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt werden. Weiterhin müssen die Zugänge einer neuen Bebauung komfortabel mit dem Fahrrad erreichbar und entsprechend ausreichend Stellplätze für Fahrräder, Kinderwägen, Lastenfahrräder, etc. vorhanden sein.

- Entlang der Rothenburger Straße ist eine Radschnellverbindung geplant. Kreuzungen zu Zufahrten sind daher konfliktarm und mit guten Sichtbeziehungen zu Geh- und Radweg auszubilden. Die Grundstücksarrondierung zur Rothenburger Straße ist im weiteren Verfahren im Detail zu klären.

- Auf der städtischen Flächen befinden sich mehrere öffentliche Mischwasserkanäle. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass vorhandene Kanäle nicht tangiert werden. Bei einer späteren Bebauung ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand von Gebäuden zu Kanälen eingehalten wird.

- Der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Planungsbereich wird durch die im Umfeld entstehende Wohnbebauung noch weiter ansteigen, so dass es umso wichtiger ist, qualitativ wertvolle Freiräume zu schaffen und diese miteinander zu verknüpfen.

- Aus umweltfachlicher Sicht wird vorgeschlagen, auf eine Wohnbebauung der Flächen gänzlich zu verzichten und an deren Stelle die Trendsporthalle zu errichten. Der Umfang der künftigen Wohnbebauung ist daher im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Planung zu prüfen und abzuwägen.

- Im Verfahrensverlauf sind weitere Gutachten, wie beispielsweise eine qualifizierte Baumbestandsaufnahme, eine Bestandsaufnahme der Biotops- und Nutzungstypenkartierung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Lärmgutachten, aber auch die Begutachtung der stadtklimatischen Folgewirkungen der Planung notwendig. Zu prüfen ist weiterhin, inwieweit Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauvorhaben in den Untergrund zu erwarten sind und sich eine Geländemodellierung der Freianlagen ggf. negativ auf den Bodenaufbau auswirkt.

Fazit und weiteres Vorgehen

Das vorgelegte Strukturkonzept hat im Ergebnis zu einer Planung geführt, die sowohl der aktuellen Wohnungsknappheit, als auch der seit langem dringend geforderten Trendsportanlage mit Anbindung an eine Jugendeinrichtung gerecht wird. Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine Konkretisierung im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung, sowie als Grundlage für ein ggf. nötiges Bebauungsplanverfahren. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, kann die weitere städtebauliche Entwicklung direkt gesteuert werden. Die Konkretisierung der Rahmenplanung ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen insbesondere im Hinblick auf den Umfang der künftigen Wohnbebauung in Abwägung zu dem angestrebten Standort der Trendsporthalle zu klären. Der Baulandbeschluss ist anzuwenden.

Ö 2

Kleingärten

Regelsbacher Straße

Lehrberger

Heinleinstraße

St 2245 Rothenburger Straße

Fl.Nr. 162 / 2 und 166

Wohnen

V

III
KiJu
Haus

Trendsporthalle
Ebene -1

Outdoor
Aktions-
fläche

Aktionsfläche
Jugendliche

Blüh-
wiese

Spielen
6 - 12
Jahre

Fl.Nr. 161 / 7

VI V IV

Zürcher Straße

elbel-Realschule
taatliche
erschule II

Appenzeller Straße

Friedhof Nürnberg
- Großreuth bei
Schweinau

Hartungstraße

Gerhart-Hauptmann

Nußeltweg

NÜRNBERG

räumliche Umgrenzung (U)
= stadteigene Flächen Fl.Nr. 162 / 2 und 166

Wohnen

Gemeinbedarf

(Haupt-)Fuß-/Radewegeverbindung

Grünfläche

Haltestelle U-Bahn

Fläche Umgriff	16.684 qm
Wohnbauflächen	
BGF Wohnen gesamt	7.088 qm
BGF Wohnen innerhalb U	3.320 qm
BGF Wohnen außerhalb U	3.768 qm
Wohneinheiten gesamt	72 WE
Wohneinheiten innerhalb U	34 WE
Wohneinheiten außerhalb U	38 WE
Einwohner gesamt	144 EW
Einwohner innerhalb U	68 EW
Einwohner außerhalb U	76 EW
Flächen Gemeinbedarf	
BGF Kinder-Jugendhaus	495 qm
BGF Trendsporthalle	1.982 qm
Outdoor-Aktionsfläche	975 qm

STADTPLANUNGSAMT

Rothenburger Straße

STRUKTURPLANUNG		NÜRNBERG,
ABTEILUNG	Lbl	
LEITUNG	Jae	
BEARBEITUNG	eb	
M = 1:2.000	PLAN-NR. 13-03/2020	Dengler

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

910

Beschlussvorlage
Stpl/130/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel"
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1.Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand im Ortsteil Brunn. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4665 "Brunner Zwickel" umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Rahmenplan wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro Vogelsang in Zusammenarbeit mit Klebe Landschaftsplanung erarbeitet. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt ca. 30 Wohneinheiten als Doppelhausbebauung, eines 2- gruppigen Kindergartens sowie die Herstellung einer Ortsrandeingrünung und einer öffentlichen Spielfläche.

Zur Übernahme der Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Der Bebauungsplan soll eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 06.10.2020 umfasste Gebiet, südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstrasse, der Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 06.10.2020, der Begründung vom 06.10.2020 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 25.09.2020, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

3. Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m²)	ca. 1.982
Bruttogeschossfläche Wohngebäude (m²)	ca. 3.964
Grundfläche Kita (m²)	ca. 378
Bruttogeschossfläche Kita (m²)	ca. 756
Wohneinheiten (Doppelhaus)	30
interne Ausgleichsfläche (m²)	ca. 1.500
öffentlich nutzbare Grünflächen (m²)	ca. 2.130
davon öffentliche Spielflächen (m²)	ca. 500

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Mobilisierung dieser Bauflächenpotenziale, um die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Mit der Realisierung des Baugebiets soll zudem der Ortsteil Brunn in seiner Struktur gestärkt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Auf einer im Stadtgebiet für Doppelhäuser geeigneten Fläche wird Baurecht geschaffen, das insbesondere Familien zugutekommt. Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung ergibt, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Rahmen einer Studie des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2014 wurden die Bauflächenpotenziale in Brunn untersucht. Baureife Flächen, vor allem für den Ein- und Zweifamilienhausbereich sind zwar vorhanden, stehen jedoch für den Wohnungsmarkt aus den unterschiedlichsten Motiven seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung
Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Rücksprache mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Es sieht eine Abrundung des Ortsteils Brunn auf ca. 1,5 ha mit Doppelhausbebauung und einem 2-gruppigen Kindergarten vor. Die geplanten Gebäude haben zwei Vollgeschosse und werden mit Satteldächern ausgebildet.
Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung sowie öffentlicher Spielplatzflächen ermöglicht werden. Das Gebiet ist an eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche und darüber hinaus eine private Erschließung verkehrlich angebunden. Interne Wegeverbindungen sorgen für eine Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und spielende Kinder.

Städtebauliche Eckdaten
Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m²)	ca. 1.982
Bruttogeschossfl. Wohngebäude (m²)	ca. 3.964
Grundfläche Kita (m²)	ca. 378
Bruttogeschossfläche Kita (m²) 2 Gruppen	ca. 756
Wohneinheiten (Doppelhaus)	30
interne Ausgleichsfläche (m²)	ca. 1.500
interne CEF-Fläche (m²)	ca. 95
öffentlich nutzbare Grünflächen (m²)	ca. 2.130
davon öffentliche Spielflächen (m²)	ca. 500

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

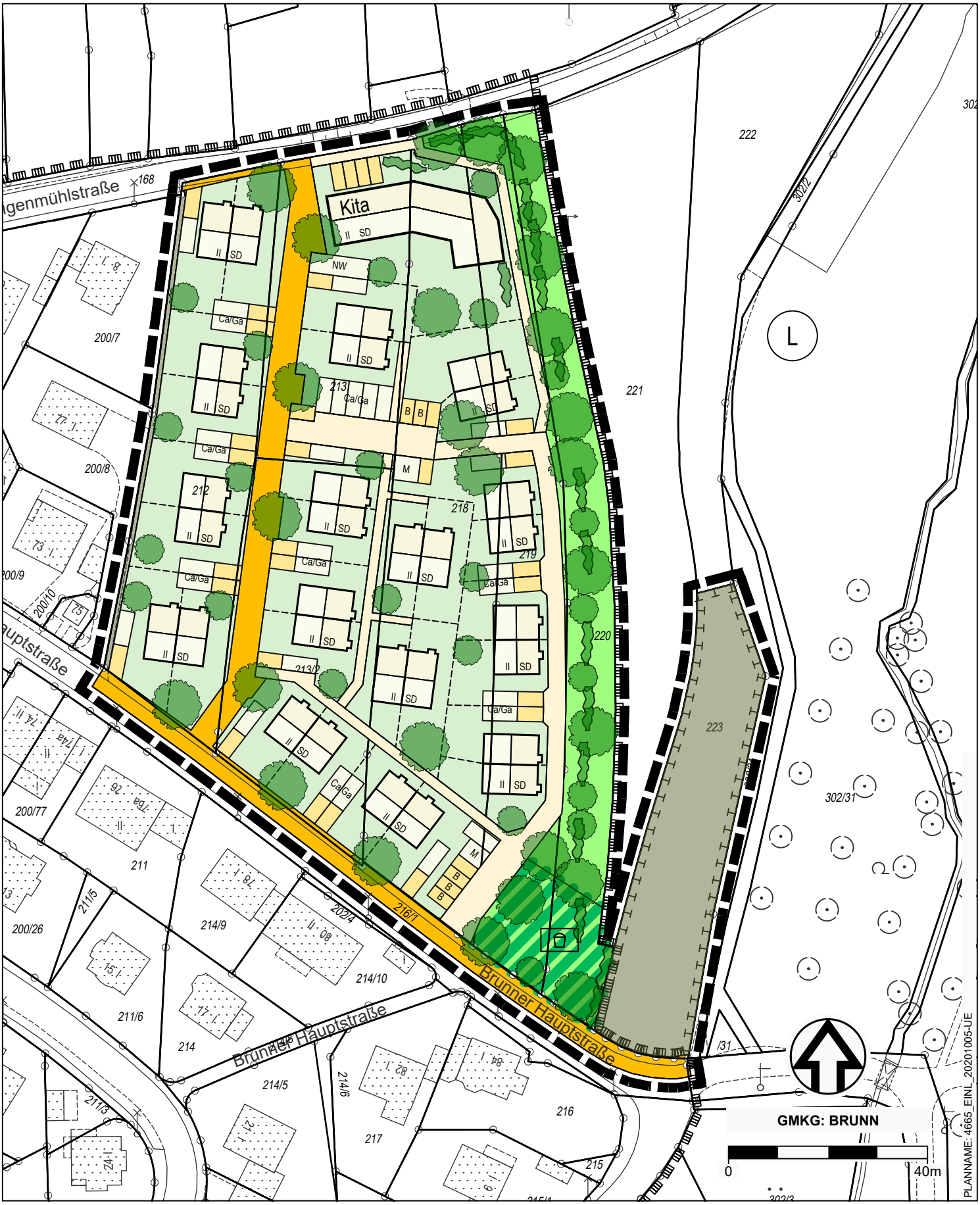
Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4665 "BRUNNER ZWICKEL"

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Planungsbüro Vogelsang / Landschaftsplanung Klebe, Nürnberg

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

Stand: 06.10.2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. PLANUNGSKONZEPT 9

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 10

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN 11

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG 12

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 12

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

I.6. KOSTEN 13

II. UMWELTBERICHT (STAND 25.09.2020) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Brunn der Stadt Nürnberg und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 06.10.2020 ersichtlich.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Grundlage für die Konkretisierung bildet der Rahmenplan des Planungsbüros Vogelsang, der im weiteren Verfahren des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Um auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg zu reagieren und auch Einwohner zu binden, die ein Eigenheim errichten möchten, versucht die Stadt Nürnberg den Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Aufgrund der bereits verdichteten Situation in den zentralen Bezirken ist eine Realisierung fast ausschließlich in den Randbereichen der Stadt bzw. der Exklave Brunn/Netzstall/Birnthon möglich.
Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Mit dieser verdichteten Bauweise des Einfamilienhausbaus wird ein Kompromiss eingegangen, möglichst vielen Familien Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig das Ortsbild von Brunn zu respektieren. Eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau würde weder dem Charakter des Ortsteils, noch der städtebaulichen Situation des Ortsrandes entsprechen.
Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung zu decken, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.
Außerdem soll das Baugebiet durch die Schaffung einer breiten, öffentlich zugänglichen Ortsrandeingrünung im Osten inklusive einer neuen Wegeverbindungen in die Landschaft eingebunden werden. Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Kinderspielplatz innerhalb

der Potenzialfläche Kinderspiel vorgesehen. Hinsichtlich der Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz angedacht.
Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Jedoch ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren und das anvisierte Bauvorhaben umsetzen zu können, strebt die Stadt Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans an. Zudem wir durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers gesichert. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP ist gegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brunn der Stadt Nürnberg, welcher als Exklave östlich des Stadtgebiets im gemeindefreien Reichswald liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Osten zu den angrenzenden Waldflächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Das Gelände wird im Norden von der Heiligenmühlstraße und im Süden von der Brunner Hauptstraße begrenzt. Innerhalb dieser Straßen stellt sich das Plangebiet als flache Mulde mit maximal 2 m Höhenunterschied dar, die in Richtung östliche Waldflächen abfällt. Im östlichen Randbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ca. 25-50 m östlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und des FFH-Gebietes Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets sowie die nördlich der Heiligenmühlstraße angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an, die bis zur östlich liegenden Autobahn BAB 3 innerhalb des Gemeindegebiets liegen, darüber hinaus im gemeindefreien Reichswald. Südlich und Westlich grenzen durch Einzel- und Doppelhaus geprägte Wohngebiete an, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung durch kleinere Dienstleistungen wie Pensionen, Frisöre oder Boutiquen angereichert sind.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet kann durch die nördlich liegende Heiligenmühlstraße sowie durch die südliche Brunner Hauptstraße erschlossen werden. Die Heiligenmühlstraße stellt die Ortsdurchfahrtsstraße dar, die in Richtung Osten zur Gemeinde Leinburg führt und in Richtung Westen zum Ortszentrum, wo sie als Brunner Hauptstraße weiter in Richtung Fischbach führt. Über Fischbach besteht Anschluss an die Regensburger Straße und somit an das Straßennetz der Region Nürnberg sowie durch den Autobahnanschluss Nürnberg-Fischbach der BAB 9 an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Endhaltestelle der Buslinie 54, die ca. 1-2 mal in der Stunde über Fischbach und Altenfurt in Richtung Langwasser-Süd verkehrt. Mit den Umsteigepunkten Fischbach und Langwasser-Süd besteht Zugang zum S- und U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Brunner Hauptstraße (südlich an den Geltungsbereich angrenzend) verläuft ein Radwanderweg, welcher eine Abkürzung des Wanderweges: Anton-Leidinger-Weg (Nürnberg Tiergarten-Amberg Wingershofer Tor) darstellt. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen die Fernwanderwege Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos).

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Ortsteil Brunn als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein geringer Anteil sozialer Spannungen sowie geringer Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine geringe bauliche Dichte. Stark ausgeprägt hingegen sind eine hohe Wohnungsbindung sowie ein hoher Anteil an Familien und Senioren.

Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubauaktivitäten verzeichnen diese Gebiete zudem einen positiven Umzugssaldo (d.h. mehr Zu- als Wegzüge).

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sind im Bestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) dargestellt.

Der Geltungsbereich wird größtenteils als Acker genutzt. An den westlichen Rand grenzen Privatgärten mit Hecken aus heimischen Sträuchern an. Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind intensiv gepflegte Gras-/ Krautfluren (Straßenbegleitgrün) entlang der bestehenden Straßen vorhanden. Östlich grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald in Form eines ehemaligen Hutewaldes mit lichtem Eichenbestand.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Flugsanden des Pleistozäns, aus welchen sich Braunerden entwickelt haben.

Der Eingriffsbereich bietet aufgrund der intensiven Ackernutzung kaum Habitate für schützenswerte Tierarten. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen. Laut der saP sind bei Umsetzung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets können ebenfalls ausgeschlossen werden.
Ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) hervorruft, wird parallel zum weiteren Verfahren im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsabschätzungen geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall).

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung, es grenzen jedoch Wanderwege an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Ackernutzung, die den für Brunn typischen Übergangsbereich von Wald zur Siedlungsfläche darstellt, eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild

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

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontaminierung aufgefunden worden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage abseits von wichtigen Industrie-, Administrations- sowie Verkehrsanlagen wird nicht von einem Kampfmittelverdacht ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für Kampfmittel gefunden worden.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.
Die Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Ortsdurchfahrt (Heiligenmühlstraße) wird aufgrund der geringen Verkehrsmenge nicht vermutet. Ebenfalls wird nicht von einer Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der östlich liegenden Autobahn BAB 3 ausgegangen, da diese ca. 600 m entfernt liegt und durch großflächige Waldflächen abgeschirmt ist.

Lärm

Verkehrslärm, Lärmeinwirkung aus benachbartem Vereinsgelände - Ausgangssituation
Es wird nicht von Beeinträchtigungen durch einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet ausgegangen, da die Frequentierung der Ortsdurchfahrtstraße (Heiligenmühlstraße) zu gering und die Autobahn BAB 3 mit ca. 600 m sehr weit entfernt ist. Trotzdem sollen eventuelle Auswirkungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht werden. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Verkehrslärm - Auswirkungen

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch planinduzierten Verkehrslärm ausgegangen.
Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.
Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der Teilfortschreibung vom 21.02.2018) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Siedlungsgebiet abgerundet wird.
Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (LEP 2013, 2.2.7 (B)).

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2013, 3.1 (B))

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP 2013, 3.3(B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP 2013, 7.1.1 (B)).

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 weitere Ziele an, welche für den Bebauungsplan relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe,

Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein. (RP 7, BII 1.2)

Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4665 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall) sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Weiterhin grenzen im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs und leiten sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus ihnen ab.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet überdeckt eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3920 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ sowie Flächen für die Forstwirtschaft fest. Ziel des Bebauungsplans war die Entwicklung des Wohngebiets, das südlich und westlich an das Plangebiet angrenzt sowie die verkehrliche Vorbereitung der Brunner Hauptstraße als Anschlussstraße an eine ca. 150 m östlich des Ortsteils ehemals geplante Ortsumgehungsstraße. Die Aufhebung der Festsetzungen in dem kleinen Teilbereich nördlich der Brunner Hauptstraße beeinträchtigt nicht das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans.
Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3920 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4665 werden aufgehoben und durch die künftigen Festsetzungen dieses Plans ersetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig (Landwirtschaft, techn. Infrastrukturen etc.) bzw. im Einzelfall auch andere Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets, wie es der Rahmenplan vorsieht, wäre demnach nicht zulässig.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert. Unmittelbar am östlichen und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an.

Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs liegende Wald ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sowie des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Bereiche des Waldes sind zudem biotopkartiert.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Es befindet sich ein Kinderspielplatz im Ortsteil Brunn („Eichenhain Brunn“), welcher in ca. 50 m Entfernung südöstlich des Plangebietes liegt.
Entlang der Brunner Hauptstraße befindet sich in ca. 200 m westliche Richtung ein evangelischer Kindergarten.
Weitere Einrichtungen wie z.B. eine Grundschule, weiterführende Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Fischbach und Langwasser (welche auch durch eine Busanbindung erreichbar sind), sowie in den umliegenden Gemeinden Diepersdorf, Altdorf und Feucht.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in der Hand des Investors.
Die bestehenden Verkehrsflächen im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Oktober 2017) stellt ein Regelwerk zur Baulandentwicklung dar, das ein einheitliches Vorgehen der Kommune gewährleistet und dadurch Sicherheit für Investoren schafft und ein effektives Nutzen der Planungsinstrumente ermöglicht.

- Ausgleichsfläche soweit wie möglich im Plangebiet:
  Der südöstliche Bereich des Plangebiets dient als interne Ausgleichsfläche, wodurch ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erbracht werden kann. Für den weiteren Ausgleichsbedarf werden im Verlauf des Verfahrens weitere Ausgleichsflächen ermittelt.
- Um weiterführende Flächenbedarfe zu ermitteln, geht der Baulandbeschluss bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 3,1 Einwohner je Wohneinheit aus.
- Bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind 10 m² Grünfläche je Einwohner sowie 3,4 m² Spielplatzfläche je Einwohner. Die Spielplatzfläche kann innerhalb der Grünfläche liegen.
  Laut Baulandbeschluss sind ca. 930 m² Grünfläche sowie rechnerisch 500 m² Spielplatzfläche erforderlich. Der vorliegende Rahmenplan sieht am östlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche von ca. 2.130m² vor. Innerhalb dieser Grünfläche können auch die Flächen für Kinderspiel vorgesehen werden. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 95 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine Abrundung des Ortsteils in östliche Richtung vor. Hierfür wird eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern anvisiert, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich kann durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit großzügiger Eingrünung sowie Spielplatzflächen ermöglicht werden, die den planungsinduzierten Bedarf nach Baulandbeschluss abdecken. Über eine von Nord nach Süd verlaufende, an mehrere Stichstraßen angebundene Wegeverbindung wird die Brunner Hauptstraße und darüber der Wald als Erholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig erreichbar gemacht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vor, die die Heiligenmühlstraße und die Brunner Hauptstraße miteinander verbindet. Die Erschlie-

ßungsstraße dient als Rückgrat für das neue Wohnquartier und erschließt die daran angebundene Bebauung direkt. Durch einen deutlich kleineren Erschließungsweg zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung können sowohl die östlichen Gebäude erschlossen werden als auch die Grünfläche gepflegt werden. Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch Baum- und Heckenanpflanzungen eine großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Südosten zur Brunner Hauptstraße auf, um zusätzlich Flächen für einen Spielplatz schaffen zu können. Am westlichen Rand des Plangebietes (angrenzend an die bestehende Bebauung) ist eine schmale öffentliche Grünfläche geplant, die als Zauneidechsenhabitat angelegt werden soll.

Für die Bebauung vorgesehene Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen mit Satteldach. Das vorhandene Ortsbild kann somit weitergeführt werden. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind möglich.

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

I.4.1.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt sowohl über die bestehende Heiligenmühlstraße im Norden und die Brunner Hauptstraße im Süden als auch über eine geplante öffentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die die beiden bestehenden Straßen miteinander verbindet. Dadurch ist eine Anbindung des Gebiets an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gesichert. Ein zweiter Erschließungsweg bindet die Gebäude im Osten an.
Durch kleinere Wege im Innern des Gebietes können die einzelnen Häuser fußläufig erschlossen werden.
Zur Darstellung des Stellplatzbedarfs sind jedem Grundstück jeweils eine Garage / Carport sowie ein Stellplatz zugeordnet. Zudem können durch zwei kleinere Stellplatzanlagen Besucherstellplätze angeboten werden.

I.4.1.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Erschließung des Baugebiets ist durch die zahlreichen Fuß- und Radwege gewährleistet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine in Nord- Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen, die gleichzeitig als Fuß- und Radweg dienen soll. Der zentrale Garagenhof und ein Fußwegesystem im südlichen Teil des Geltungsbereichs stellen die West-Ost-Verbindung dar. Der öffentliche Spielplatz im Südosten des Plangebietes ist durch diese Wege fußläufig aus dem Baugebiet erreichbar. Zudem ist die Fortführung des Gehweges an der Brunner Hauptstraße als Erschließung des Spielplatzes vorgesehen.

I.4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Brunner Schleife“ (Buslinie 54), welche ca. 100 Meter westlich des Plangebietes liegt, an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Brunner Hauptstraße erreichbar.

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebiets. Hierzu sollen im Straßenraum und teilweise in den Privatgärten Laubbäume der Wuchsklassen I und II, zum Teil mit Standortbindung gepflanzt werden. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen in mindestens 16 m^2 große unversiegelte Baumscheiben gepflanzt werden. Um das Neubaugebiet angemessen in die Landschaft einzubinden, ist entlang des östlichen Randes eine öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die charakteristischen offenen, landwirtschaftlich genutzten Vorflächen vor dem Waldrand zu erhalten. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 100 m^2 große öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Habitat für Zauneidechsen angelegt werden soll.
Vorgesehen ist die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 2.130 m^2) inklusive Spielflächen. Die erforderlichen Spielflächen sollen im Südosten des Geltungsbereiches, außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ausgeführt werden und hinsichtlich der Spielangebote mit den vorhandenen Möglichkeiten auf dem Spielplatz am Waldrand auf Flurnummer 302/31, Gemarkung Brunn, abgestimmt werden. Der Spielplatz (öffentliche Grünfläche) soll mit Bäumen der Wuchsklassen I und II sowie mit Sträuchern bepflanzt werden. Zwischen den Gehölzpflanzungen am Ortsrand, die Schattenplätze sowie neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten schaffen sollen, sowie in den Freiflächen der geplanten Kita werden Rasenflächen angelegt. Ein System aus Fußwegen, das an zwei Stellen an die Erschließungsstraße am Ortsrand anbindet, schafft eine fußläufige Verbindung vom geplanten Baugebiet zur Brunner Hauptstraße und damit zum benachbarten Nürnberger Reichswald.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen auf Nebengebäuden sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind verschiedene derzeit angedachte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben; hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen der Eingrünung des neuen Quartiers bzw. zur Schaffung von Grünräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft; derzeit vorgesehen sind extensive Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und ein Nahwärmenetz.

I.4.2.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Nürnberg. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Ein Teil des zu erwartenden Ausgleichsflächenbedarfs soll auf einer interne Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223 Gemarkung Brunn) nachgewiesen werden. Dort soll die bestehende Intensivwiese mit der Zielrichtung „magere Flachlandmähwiese“ extensiviert werden. Da die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“ liegt, sind Gehölzpflanzungen ausgeschlossen. Da zu erwarten ist, dass in der Gesamtbilanz trotz dieser internen Ausgleichsmaßnahme ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf laut dem o.g. Schlüssel verbleibt, werden im weiteren Verfahren und nach rechnerischer

Bilanzierung der Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet (in Abstimmung mit dem Umweltamt).

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Heiligenmühlstraße und Brunner Hauptstraße ist grundsätzlich möglich.
Im Plangebiet werden entlang der privaten Stichwege bereits Flächen vorgehalten, die für Müllbehälter oder für Nahwärme genutzt werden können.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Bodengutachten grundsätzlich möglich. Innerhalb der privaten Stichwege sind dezentrale Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser geplant. Ein genaueres Konzept wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Damit wird ein Beitrag zur Umsetzung grundsätzlicher Ziele der Stadt Nürnberg (CO^2-Neutralität) geleistet.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, eine gute frei-räumliche Verknüpfung zur Umgebung und eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile. Der Zugang zur offenen Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit des ÖPNV sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Aufgrund der Bauweise mit Doppelhäusern kann der Zugang zu Eigenheimwohnen für unterschiedliche Bevölkerungsanteile geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Fuß- und Radwege wird zum einen die interne Durchwegung gefördert und der Zugang zu außerhalb liegenden Anziehungspunkten vereinfacht. Zum anderen verhindert eine hohe Durchwegung die Segregation von Wohnquartieren und fördert die Kommunikationsmöglichkeiten zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Ziel der Aufstellung ist die die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits vorgesehenen umweltweltfreundlichen Energieversorgung ist **kein** zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich (siehe obenstehende Tabelle). Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:
- Lärmimmissionen (Schallschutzgutachten)
- konkrete Entwässerungsplanung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Finale Freigabe der saP durch die Fachbehörde

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten ergänzt.

I.6. KOSTEN

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden vom Investor übernommen. Dies wird, über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.
Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, wo unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 06.10.2020
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4665 „Brunner Zwickel"

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 25.09.2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Luftbildausschnitt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4665

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 4
1.2 Plangrundlagen ... 4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 6
2.1 Fläche ... 6
2.2 Boden ... 7
2.3 Wasser ... 11
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 12
2.4.1 Pflanzen ... 12
2.4.2 Tiere ... 13
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 14
2.5 Landschaft ... 14
2.6 Menschliche Gesundheit ... 15
2.6.1 Erholung ... 15
2.6.2 Lärm ... 16
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 16
2.7 Luft ... 17
2.8 Licht ... 17
2.9 Wärme und Strahlung ... 17
2.10 Erschütterungen ... 17
2.11 Klima ... 18
2.12 Abfall ... 20
2.13 Kultur- und Sachgüter ... 20
2.14 Wechselwirkungen ... 20
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 21
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 21
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 24
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 25
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 25
6. Geprüfte Alternativen ... 25
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 26
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 27
9. Zusammenfassung ... 28

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n): 1. Bestandsplan

1. Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant mittels Aufstellung des Bebauungsplans „Brunner Zwickel“ für einen Teilbereich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn die Ausweisung eines Wohngebiets für den Bau von Doppelhäusern und einer 2- gruppigen Kindertagesstätte. Ziel ist es, günstigen Wohnraum in Form von ca. 30 Doppelhaushälften für junge Familien zu schaffen.
Für den relevanten Bereich soll nun das Bebauungsplanverfahren Nr. 4665 eingeleitet werden. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].



Rahmenplan zum aktuellen B-Plan-Verfahren Nr. 4665 (schwarze Balkenlinie = Untersuchungsbereich / Geltungsbereich des B-Plans)

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; im Verlauf des Verfahrens wird er vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

der aktuelle Planungsstand des oben abgebildeten Rahmenplans für das neue B-Planverfahren.
Die Aufstellung des B-Plans soll im Regelverfahren nach BauGB erfolgen.
Der Geltungsbereich des oben dargestellten Rahmenplans ist ca. 1,5 ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in der Begründung ausführlich beschrieben.

1.2 Plangrundlagen

- Der Untersuchungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall), sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems (Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz). Weiterhin grenzt im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes (hier geht es um wichtige Wegeverbindungen) sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).
- Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) liegt der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall (LSG-00536.11 (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.). Die umgebenden Waldbereiche sind als Bannwald vermerkt. Die nördlich, westlich und südlich der Ortschaft gelegenen Waldbereiche sind als und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als Bereich mit kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen dargestellt. Die Begründungskarte 5 (Erholung) stellt den gesamten Nürnberger Reichswald als großräumiges Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dar.
- Im Süden und Südosten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3920.



Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs (Quelle, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, 08.08.2019)

- Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“.
- Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs beginnende bzw. im Südosten unmittelbar angrenzende Wald ist Teil von Teilfläche 3 des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Der unten beschriebene ehemalige Hutewald ist außerdem Teil von Teilfläche 1 des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Diese FFH-Teilfläche setzt sich in den extensiven Wiesenbereichen nördlich der Heiligenmühlstraße fort.
- Der nordwestliche Randbereich dieses Hutewaldes ist zudem biotopkartiert. Eine weitere Teilfläche desselben amtlich kartierten Biotops liegt etwas weiter südlich (nördlich des vorhandenen Spielplatzes). Weitere Flächen der Stadtbiotopkartierung liegen südöstlich und nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Entlang der Heiligenmühlstraße und entlang des vorhandenen Grabens im Randbereich des Reichswaldes verläuft ein schmaler wassersensibler Bereich.

- Im Waldfunktionsplan sind die umgebenden Waldbereiche als Bannwald dargestellt. Der Hutewald östlich des Geltungsbereiches ist als Erholungsschwerpunkt markiert. Weiterhin ist der östlich gelegene Wald großräumig als regionaler Klimaschutz-, Lärmschutz und Erholungswald Stufe I dargestellt.
- Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) hat im Jahr 1995 den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldbereich und Waldmantel als „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Wald, Gehölzstandort) sowie „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort) bewertet.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4665 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[2]

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

Der Geltungsbereich ist ca. 1,5 ha groß und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Brunn an.

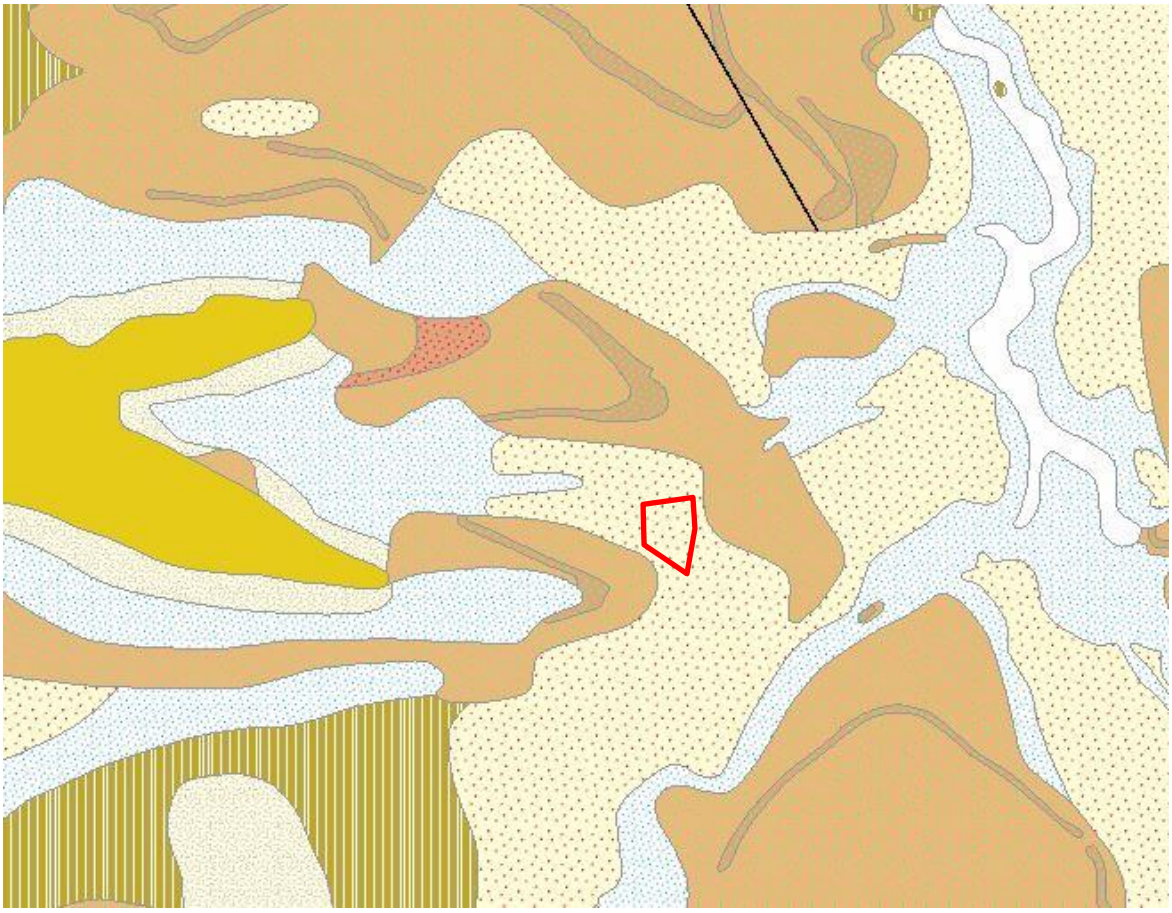
Auswirkungen / Prognose
Für das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 1,5 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zu rechnen, davon ca. 0,22 ha für Grünflächen (Ortsrandeingrünung und Kinderspielplatz, Zauneidechsenhabitat). Geplant sind eine relativ dichte Doppelhausbebauung, eine 2-gruppige Kindertagesstätte und eine flächensparende Erschließung aus einer das Baugebiet von Nord nach Süd querenden Erschließungsstraße und einer Stichstraße sowie einem deutlich kleineren Erschließungsweg zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung im Osten des Plangebietes. Der Kindertagesstätte weist eine Freifläche von ca. 500 m^2 auf.
Durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Verlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es erfolgt jedoch keine Inanspruchnahme von schützenswerten oder naturbelassenen Flächen sowie von Waldflächen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, d.h eine bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle von städtischer Seite schon seit Längerem vorgesehen. Durch die angestrebte bauliche Dichte bleibt der Flächenverbrauch relativ gering; trotzdem wird jeder Doppelhaushälfte eine kleine private Freifläche zugeordnet, um den Bewohnern eine Erholung im eigenen Garten zu ermöglichen.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden insgesamt **nicht erwartet**.

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

2.2 Boden

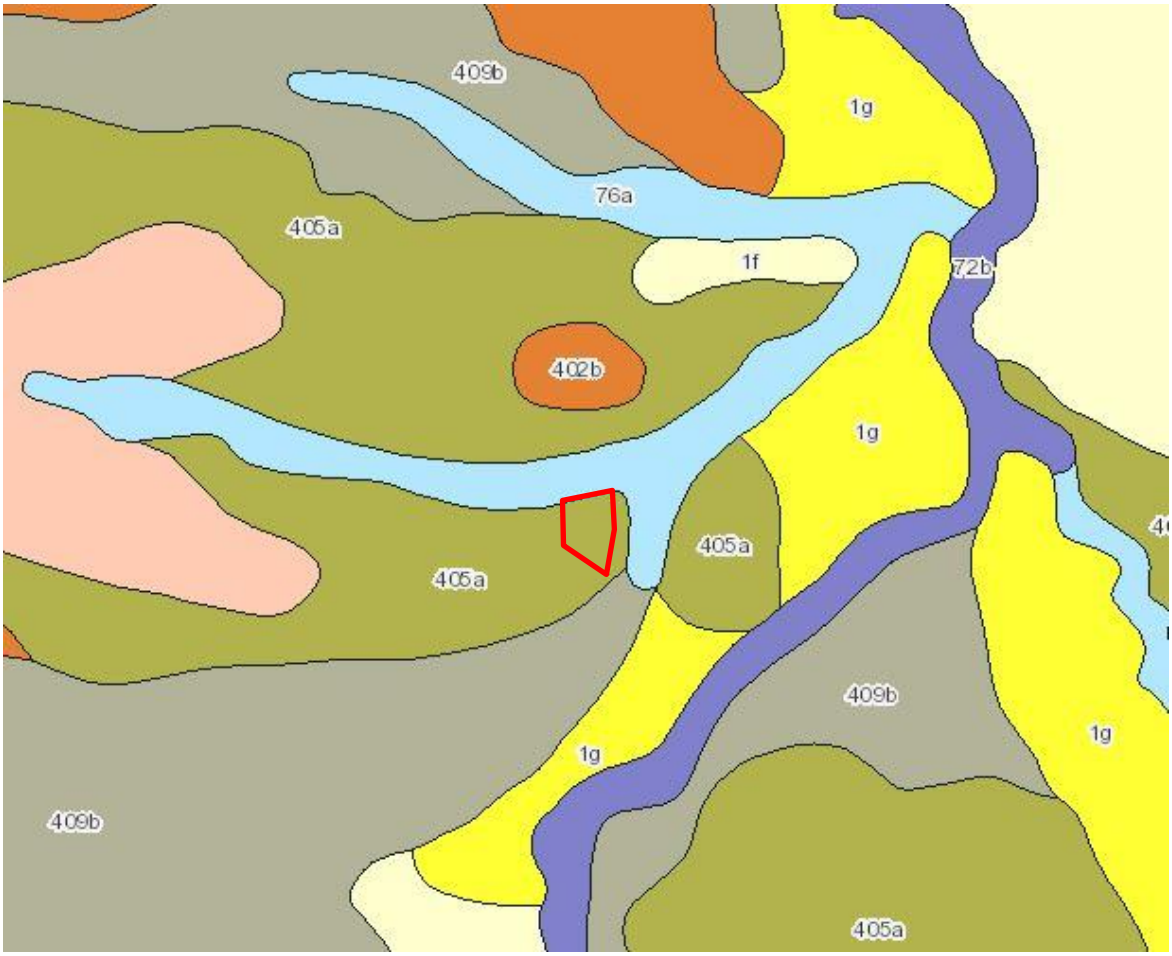
Geologische Verhältnisse

Ausgangssituation
Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Bereich der Untersuchungsfläche Flugsande aus dem Pleistozän an. Die Hanglagen südlich, östlich und nördlich des Geltungsbereichs sind durch Tonsteine des Oberen Keupers (Feuerletten) gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen im Plangebiet Braunerden vor; im Norden grenzen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden an, die sich aus Sanden gebildet haben.



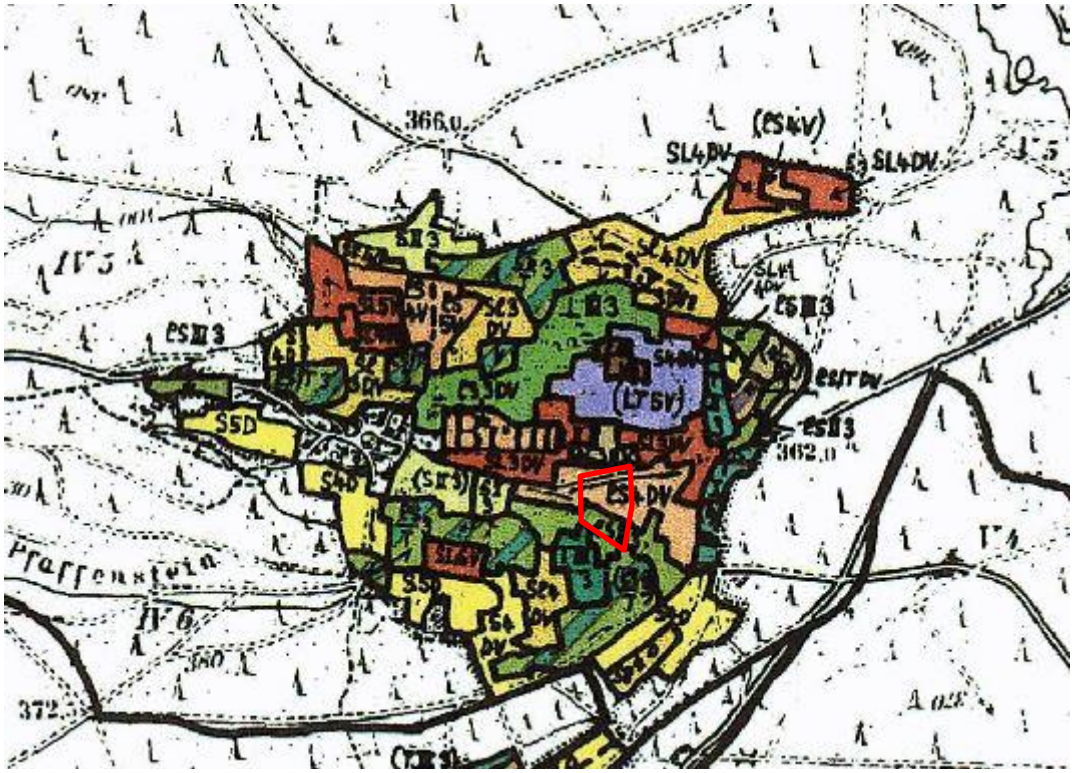
Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

405a Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

409b Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

76a Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)

Laut Bodenschätzungskarte Bayern 1:25.000 haben sich aus den Flugsanden Oberbodenhorizonte aus lehmigem Sand gebildet; deren landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit („Zustandsstufe“) wird in der Karte als durchschnittlich bezeichnet (Stufe 4 von 1=sehr gut bis 7 = schlecht). Randlich reichen Grünlandstandorte auf sandigem Lehm (im Süden) und mittlere Ackerstandorte auf sandigem Lehm (im Norden) in den Geltungsbereich hinein.



Bodenschätzungs -(Übersichts-)Karte von Bayern

Farben - und Zeichenerklärung

1.Bodenart

a) für Acker

Sande	(S)
anlehmige Sande	(Sl)
lehmige Sande	(lS)
Sandlöße	(Sl, lS Lö)
stark lehmige Sande	(SL)
sandige Lehme	(sL)
sandige Lehme mit Lößkomponente	(SL, sL)
sandige Lößböden	(SL, sL Lö)
Lehme	(L)
Lehme mit Lößkomponente	(L)
lehmige Lößböden	(L Lö)
lehmige Tone	(LT)
Tone	(T)
Moore	(Mo)
Alm (Wiesenkalk)	
Schichtprofile (z.B. lS/T lehmiger Sand auf Ton)	

b) für Grünland

Sande	(S u.Sl)
lehmige Sande	(lS u.SL)
Lehme	(sL u. L)
Tone	(LT u.T)
Moore	

2. Wasserverhältnisse bei Acker und Grünland

a.) für Acker

naß

trocken

b.) für Grünland

1 sehr gut, 2 gut, 3 mittel,

4/5 } Naßflächen

4/5 } Trockenflächen

3. Erklärung der Buchstaben - u. Ziffern - Eintragungen

a.) es bedeutet z. B.: L3 Al = Fläche als Acker genutzt

u. im einzelnen.:

L = Bodenart (siehe auch Ziffer 1a)

3 = Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)

Al = Entstehungsart (Geologische Herkunft)

Al Schwemmlandböden, Alg sehr flachgründige Alluvialgeröllböden, D Diluvialböden.

Dg sehr flachgründige Diluvialböden, Lö Lößböden.

V Verwitterungsböden, Vg sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden

b.) es bedeutet z. B.: TIII 4 = Fläche als Grünland genutzt

u. im einzelnen.:

T = Bodenart (siehe auch Ziffer 1b)

III = Zustandsstufe (I gut, II mittel, III schlecht)

4 = Wasserstufe (siehe auch Ziffer 2b)

c.) Kennzeichnung des Wechsellandes (mit Angaben von Beispielen:)

1.) Acker - Grünland: (L3Al) Wechselland mit bevorzugter Ackernutzung. Klasseneintragung für Ackerschätzung in runden Klammern.

2.) Grünland - Acker: (TIII4) Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung. Klasseneintragung für Grünlandschätzung in runden Klammern.

3.) Egartwirtschaft in Oberbayern: [L3Al] Klasseneintragung bei Ackernutzung in eckigen Klammern.

Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts (Schultze +Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) liegen zwar unter einer geringmächtigen Humusauflage künstliche Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen mit Humusanteilen vor, diese weisen

jedoch gemäß den durchgeführten Laboruntersuchungen keinerlei Bodenbelastungen auf (Z0-Einstufung nach LAGA und Eckpunktepapier). Unterhalb der humosen Auffüllungen, die bis in eine Tiefe von 45-85 cm reichen, liegen grobkörnige Sande, die in 11 der 13 Bohrungen bis über das Ende der Bohrtiefe (5m) hinaus reichten. Lediglich in 2 Bohrungen im Südosten des Geltungsbereichs fanden sich ab einer Tiefe von 2,1–2,2 m Sande mit größerem Feinmaterialanteil, die mit wachsender Tiefe in festen, sandigen Schluff / Ton übergehen.
Der Boden ist laut den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts für eine Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse in dezentralen Versickerungseinrichtungen geeignet.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999) wird der Geltungsbereich als Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D eingestuft. Mit s werden Standorte bezeichnet auf denen vorwiegend Kartoffeln oder Feldfrüchte mit ähnlichen Standortansprüchen, wie z.B. Roggen und Hafer, angebaut werden (z.B. Niedermoore und saure, sandige oder steinige Böden).
Dieser Standort ermöglicht zwar einen intensiven Ackerbau, aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse ist aber keine anspruchsvolle Ackernutzung zu erwarten. Dies geht auch aus der Ertragsklasse hervor, die mit Stufe 2 als eher schlecht einzustufen ist. Die Gefällestufe 1 (<12%) ist für den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen optimal. In der Wertung wurde der Geltungsbereich als D = landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet.
Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geologisches Landesamt, Landesamt für Umweltschutz, 2003) bewertet.
Für den Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D (s.o.) ist die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der potenziellen natürlichen Vegetation (Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald), des relativ flachen Reliefs, der geringen Vernetzungsfunktion und der guten Wiederherstellbarkeit des Standortes in die Bewertungsklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist gemäß Tabelle II/5 in die Wertklasse 3 (mittel) einzustufen. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/13 in die Bewertungsklasse 3 (mittel) einzuordnen.
Die natürliche Ertragsfähigkeit des Ackerstandortes der Kategorie s 2.1 D ist gemäß Bodenschätzungskarte und LSK (s.o.) von mittlerer Wertigkeit und gemäß Tabelle II/17 des o.g. Leitfadens in die Bewertungsklasse 2 (gering) einzuordnen.
Da die Böden im Geltungsbereich regional und überregional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung bzgl. der Bodenverhältnisse.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau werden unversiegelte, temporär bewachsene Flächen (Acker) versiegelt und die anstehenden Bodenprofile irreversibel verändert. Die Versiegelung beeinträchtigt die oben beschriebenen Bodenfunktionen im Geltungsbereich stark.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis

Da im Geltungsbereich Böden mit mittlerem Gesamtwert dauerhaft versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Boden insgesamt als **erheblich** zu bewerten.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, ca. 50-80 m östlich des Baugebiets verläuft jedoch im Wald ein temporär wasserführender Graben. In diesen mündet nordwestlich des Plangebiets ein weiterer Graben, der als Straßengraben am nördlichen Rand der Heiligenmühlstraße verläuft (beides Gewässer III. Ordnung).
Der Geltungsbereich ist bisher vollkommen unversiegelt.
In der Grundwassergleichenkarte zum „Grundwasserbericht 2017“ (Stadt Nürnberg / Umweltreferat, 2017) ist der Ortsteil Brunn nicht enthalten, da der Ortsteil aufgrund der randlichen Lage und der wenigen vorhandenen Messtellen bisher nicht in das städtische Grundwassermessnetz eingebunden ist. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt laut dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern (LfU 2019) bei ca. 348 m ü. NN – also ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich. Im Rahmen der Untersuchungen zum Geotechnischen Bericht (Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) wurde nur in einer von 13 Bohrungen Wasser angetroffen, jedoch lediglich als Schichtenwasser über tonigen Substraten (Feuerletten) in einer Tiefe von 1,90 m unter Geländeoberkante. In den übrigen Bereichen kann das Oberflächenwasser in tiefere Schichten versickern, d.h. die anstehenden Böden sind für eine gezielte Versickerung der Oberflächenabflüsse geeignet.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer deutlichen Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die Errichtung der relativ dichten Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung auszugehen.
Temporäre oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die dauerhafte Nutzung als bebautes Wohngebiet führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung. Die auf Nebengebäuden zu 100% vorgesehene extensive Dachbegrünung führt allerdings zu einer Pufferung der Regenwasserabflüsse und trägt somit zur Eingriffsverringerung bei.

Die Entwässerung des Baugebiets soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Nähere Angaben zur Entwässerung können erst nach Vorliegen erster Ergebnisse der Erschließungsplanung, die parallel zum B-Plan-Verfahren begonnen werden soll, gemacht werden.

Ergebnis
Die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann erst nach Vorliegen näherer Informationen zur Entwässerungsplanung bewertet werden.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Der Geltungsbereich wird größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt, lediglich auf dem im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Flurstück Nr. 223 (geplante Ausgleichsfläche) ist intensive Grünlandnutzung vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flurstücke werden gemeinsam bewirtschaftet, d.h. es existieren keine Raine entlang der Flurgrenzen innerhalb der Ackergewanne. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen zu den Straßen hin gibt es schmale Gras- und Krautfluren, die als intensiv gepflegte Straßenränder ohne Gebüschpflanzungen einzustufen sind. Am westlichen Rand zwischen Acker und den bestehenden Privatgärten ist ein Gras-/ Krautsaum mit niedrigem Gehölzaufwuchs vorhanden.
Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) im Geltungsbereich ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.
Nördlich und südöstlich des Baugebiets grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Fluren als Teil der Brunner Rodungsinsel im Lorenzer Reichswald an. Westlich, südlich und südwestlich des Baugebiets liegen Wohngebiete mit bereits gut entwickeltem Gehölzbestand in den Privatgärten.
Östlich der geplanten Bebauung grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald; hier in Form einer vorgelagerten Zone mit lichtem Baumbestand aus alten Eichen (ehemaliger Hute- bzw. Allmendewald). Dieser Bereich weist eine in Wäldern seltene, da an lichte, hainartige Waldflächen angepasste Bodenvegetation auf und ist Teil des FFH-Gebiets „Rodungsinseln im Reichswald“.
Insgesamt wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Vegetation aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der weitgehend fehlenden Randstrukturen als gering eingestuft. Die oben angesprochenen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldbereiche haben eine große naturschutzfachliche Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die Flora sind nicht zu befürchten, da lediglich intensiv genutzte, strukturarme Ackerflächen überbaut werden und die derzeit angedachten Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes, Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze, extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden) in Kombination mit den geplanten Privatgärten und der Freianlage der Kita den Strukturreichtum im Vergleich zum Ausgangszustand deutlich erhöhen.
Betriebsbedingte Auswirkungen
Im Zuge der dauerhaften Nutzung als Wohngebiet bleiben die oben beschriebenen Auswirkungen, aber auch die Erhöhung der Vielfalt an Vegetationsstrukturen bestehen.
Ergebnis
Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Grundsätzlich bietet der Eingriffsbereich des B-Plans kaum geeignete Habitate für schützenswerte Tierarten, vor allem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit verbundenen der Strukturarmut sowie der überspannten Stromleitung und der angrenzenden Bebauung (s.o.).

Um den Geltungsbereich trotzdem mögliche Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen, wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die zwischenzeitlich bereits erstellt wurde (Bearbeiter: Dr. Helmut Schlumprecht, Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth). Zu untersuchen waren dabei vor allem offenlandbrütende Vogelarten und Reptilien.

Das Gutachten zeigt, dass alle saP-relevanten Arten mit Ausnahme der Zauneidechse im Eingriffsbereich keine geeigneten Habitate vorfinden: Für gehölzbrütende Vogelarten sind keine geeigneten Bäume oder Sträucher vorhanden; für offenlandbrütende Vogelarten (hier v.a. relevant: Feldlerche) ist das Gebiet aufgrund der Kulissenwirkung der westlich angrenzenden Bebauung und des östlich fast angrenzenden Waldes und aufgrund der Raumwirkung der durch das Gebiet verlaufenden Stromleitung nicht als Fortpflanzungsstätte geeignet; für Fledermäuse, totholzbewohnende Käferarten, Schmetterlinge (fehlende Futterpflanzen) und Libellen sind ebenfalls keine geeigneten Habitate vorhanden. Drei Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden westlich des Plangebietes in den an den Geltungsbereich angrenzenden Privatgärten nachgewiesen. Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches ca. 1 m breite Gras-/Krautstreifen grenzt an die Privatgärten an und bietet Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechsen. Als Reproduktionsraum sind jedoch weder dieser Krautsaum (zu schattig, zu dicht) noch die angrenzende Ackerflur für die Art nutzbar.

Auswirkungen / Prognose

Die extensiven Dachbegrünungen auf den Dächern der Nebengebäude schafft neue Lebensräume für Tiere (v.a. Insektenarten).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut dem artenschutzrechtlichen Gutachten nicht erforderlich. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter aber die Errichtung eines dichten Amphibienzaunes am Westrand der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten, um eine Besiedelung durch die Zauneidechse während der Bauarbeiten und damit die Tötung von Individuen dieser Art auszuschließen. Zudem ist die Anlage eines ca. 1 m breiten, mageren und mit niedrigen Gebüschen bepflanzten Gras- / Krautsaumes zwischen den westlich angrenzenden, bestehenden Privatgärten und den geplanten Privatgärten der Doppelhäuser geplant, um weiterhin Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse vorzuhalten. Dieser Pufferstreifen soll die bestehende Habitatstruktur in Teilen erhalten bzw. verbessern.

Bei Durchführung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände für o.g. Arten erfüllt.

Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren in den Festsetzungen berücksichtigt, sofern dies planungsrechtlich möglich ist, und ansonsten in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Eine **abschließende Aussage** zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben. Eine **abschließende Aussage** zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut biologische Vielfalt kann daher erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Brunn, einem abseits der Stadt in einer großen Waldlichtung gelegenen Ortsteil der Stadt Nürnberg. Die Ortschaft weist einen eher dörflichen Charakter auf. Während nach Norden, Westen und Südwesten hin der Lorenzer Reichswald unmittelbar an die Ortslage angrenzt, liegen östlich und südöstlich der Ortschaft landwirtschaftlich Flächen, die relativ kleinteilig genutzt werden und durch teilweise biotopkartierte Hecken und andere Gehölzstrukturen gegliedert sind. Der Geltungsbereich ist Teil eines ca. 110 m breiten, intensiv als Acker genutzten Bereichs zwischen Waldrand und bestehendem Ortsrand. Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der aus einem für die Schweinemast genutzten Hutewald hervorgegangen ist.
Die Landschaft östlich von Brunn ist hügelige und fällt insgesamt deutlich nach Osten ab; der Geltungsbereich ist jedoch weniger stark geneigt: Das Gelände liegt auf ca. 365 m ü. NN und fällt von Südwest nach Nordost und von Nordwest nach Südost um jeweils ca. 2 m, wobei die stärkste Höhenentwicklung in der Nähe der südlich und nördlich angrenzenden Straßen stattfindet.
Im Planungsgebiet sind aufgrund der intensiven Ackernutzung keinerlei optisch prägende Bäume und sonstige Gehölzbestände vorhanden. Schmale krautige Säume gibt es nur entlang der beiden Straßen. Trotzdem ist das Plangebiet wichtig für die Landschaftswahrnehmung, da es einen unbebauten und unbewaldeten Bereich darstellt und damit die für Brunn typische Lage in einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung betont.
Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist daher als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Durch die geplante Bebauung verschwindet am südöstlichen Ortsrand von Brunn ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Wald und Siedlungsbereich. Die im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen, freien Vorflächen vor dem Waldrand bleiben jedoch unbebaut; dort werden auch keinerlei Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die für das Rodungsdorf Brunn charakteristische Abfolge der Flächennutzungen Siedlung - landwirtschaftliche Flächen – Wald zu erhalten.
Im Rahmen der Neuplanung werden öffentlich zugängliche Grünflächen mit Bäumen und Hecken, insbesondere eine ca. 10m breite Ortsrandeingrünung am Ostrand des Baugebiets sowie neue Wegeverbindungen geschaffen. Zudem werden Rasenflächen und weitere Bepflanzungen in den Privatgärten und der Kita-Freifläche entstehen. Außerdem wirken sich die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum des Baugebietes sowie im Straßenraum bzw. innerhalb der Privatgärten positiv auf das das Schutzgut Landschaft aus. Im Bereich der internen Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223) soll die bestehende Intensivwiese extensiviert werden. Innerhalb der

Fläche werden keine Gehölze gepflanzt, um den für Brunn typischen Charakter einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung zu erhalten.
Die im Rahmenplan angedachte städtebauliche Gestaltung des geplanten Baugebiets lehnt sich stark an die bauliche Struktur der Umgebung an. Das Baugebiet wird sich dadurch gut in das Ortsbild einfügen. Die Entstehung einer völlig anders gearteten Siedlung am Ortsrand ist somit nicht zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist insgesamt als **erheblich** einzustufen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Der in geringer Entfernung östlich des Baugebiets gelegene Lorenzer Reichwald ist als vielseitig nutzbarer Erholungsraum von großer Bedeutung für die Anwohner von Brunn, aber auch für die gesamte Region Nürnberg. Sowohl entlang der Brunner Hauptstraße als auch entlang der Heiligenmühlstraße, also am Süd- und Nordrand des Baugebiets, verläuft ein Radwanderweg des Landkreises, der Teil eines Rundweges vom Valznerweiher in Nürnberg über Brunn, den Birkensee, Schwaig und den Nürnberger Tiergarten ist. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen der Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos). Nordöstlich des Baugebietes auf Flurnummer 302/31 (kürzeste Entfernung zum Geltungsbereich ca. 50 m) ist ein geschotterter Wanderparkplatz vorhanden. Auch für die Naherholung, vor allem der Anwohner aus Brunn, ist der Geltungsbereich relevant, denn die Brunner Hauptstraße und die Gänseriedstraße werden als Spazierwege und Verbindung in Richtung Wald genutzt. Am südöstlich des Baugebiets gelegenen Waldeck befindet sich ein kleiner geschotterter Parkplatz, der rege genutzt wird – nicht nur für die Nutzung des angrenzenden Spielplatzes, sondern auch als Wanderparkplatz sowie von Hundebesitzern, die von hier aus durch den Reichswald laufen. Auch der Spielplatz hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung, da in der Ortschaft Brunn kein weiterer Spielplatz vorhanden ist. Von allen genannten Erholungswegen, den Parkplätzen und dem Spielplatz aus ist das geplante Baugebiet gut sichtbar.
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind im Plangebiet bisher nicht gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung wird während der Bauphase durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen beeinträchtigt. Gleiches gilt für die benachbarten Wander- und Radwege und die die in geringer Entfernung östlich gelegenen Waldrandbereiche (inkl. dort vorhandener Spielplatz). Es werden jedoch die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen eingehalten (AVV Baulärm), so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. In den östlich des vorhandenen Spielplatzes anschließenden Waldbereichen sind aufgrund der Pufferwirkung des Waldes nur noch geringfügige Lärmemissionen der Baustelle zu erwarten. Die Erholungsnutzung auf den genannten Wegen wird zudem durch die Baustelle optisch – wenn auch geringfügig – beeinträchtigt.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans werden am neu entstehenden östlichen Ortsrand öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer Verbindung zur Brunner Hauptstraße über eine untergeordnete interne Erschließungsstraße entstehen, über die in kurzer Entfernung der Nürnberger Reichswald als großes Naherholungsgebiet erreichbar ist. Dies trägt zu einer Verbesserung der Erholungseignung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 2.130 m^2) inklusive Spielflächen (ca. 500 m^2) im Geltungsbereich wird die Erholungsfunktion gestärkt. Es ist davon auszugehen, dass die Verbesserung der Erholungsfunktion sich positiv auf den gesamten Ortsteil auswirkt, da in Brunn nur der o.g. Spielplatz am Waldrand vorhanden ist und die neu angelegte Spielfläche im Geltungsbereich auch von den Ortsansässigen genutzt werden kann. Langfristig gesehen bleibt nur eine gewisse optische Veränderung durch das von den Erholungswegen aus sichtbare, aber am neu entstandenen östlichen Ortsrand gut eingegrünte Wohngebiet bestehen. Auch die oben beschriebene, durch Baum- und Strauchpflanzungen gesäumte neue Verbindung entlang des neuen Ortsrandes bleibt langfristig für die Öffentlichkeit nutzbar und ermöglicht den neuen Bewohnern einen schnellen Zugang zum Reichswald.

Ergebnis
Der Eingriff ist hinsichtlich der Erholungsnutzung aufgrund der neu entstehenden Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Eventuelle Auswirkungen der ca. 530 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Park- und Rastanlage an der A3 und der Autobahn selbst sowie der beiden angrenzenden Straßen werden parallel zum B-Plan-Verfahren im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Büro BASIC Gmbh) untersucht und anschließend im Umweltbericht ergänzt. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht angesichts der geringen Größe des Baugebiets voraussichtlich nicht in relevanter Größe. Näheres wird im o.g. Schallschutzgutachten erörtert.
Eine abschließende Aussage zur Erheblichkeit der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastung lässt sich erst nach Vorliegen einer fachgutachterlichen Aussage treffen.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ausgangssituation
Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich weitab der Achtungsabstände (KAS-18) bzw. der angemessenen Sicherheitsabstände (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Auswirkungen / Prognose
In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[3] v. 28.09.2017 ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen **nicht gegeben**.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Die Luftqualität in Brunn ist aufgrund der weitab der Stadt gelegenen Lage im Nürnberger Reichswald und des Fehlens von Schadstoffemissionsquellen in der näheren Umgebung gut. Als einzige relevante Emissionsquelle wäre die ca. 550 m weiter östlich gelegene, durch geschlossene Waldbereiche vom Geltungsbereich getrennte Autobahn A3 zu nennen. Aktuell ist im Plangebiet von einer geringen Belastung durch Luftschadstoffe und von der sicheren Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub PM_{10} bzw. $PM_{2,5}$ oder für NO_2 auszugehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Angaben ggf. unter Verwendung aktueller Daten (Quelle: SUN) aktualisiert.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen/
Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zusätzliche Etablierung von Wohnnutzungen (ca. 30 neue Wohneinheiten) im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Die führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen. Durch die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte ist jedoch nur ein geringer Anstieg der Schadstoff-Immissionen aus diesen Quellen zu erwarten.
Auf Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planungen eine relevante Verschlechterung der Luftqualität im B-Plan-Gebiet bzw. in dessen relevantem Umfeld verursachen werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich im Plangebiet auch nach der Realisierung des Vorhabens nicht überschritten. Die geplante Bebauung wird daher **keinen erheblichen Einfluss** auf die Luftqualität haben.

2.8 Licht

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.9 Wärme und Strahlung

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.10 Erschütterungen

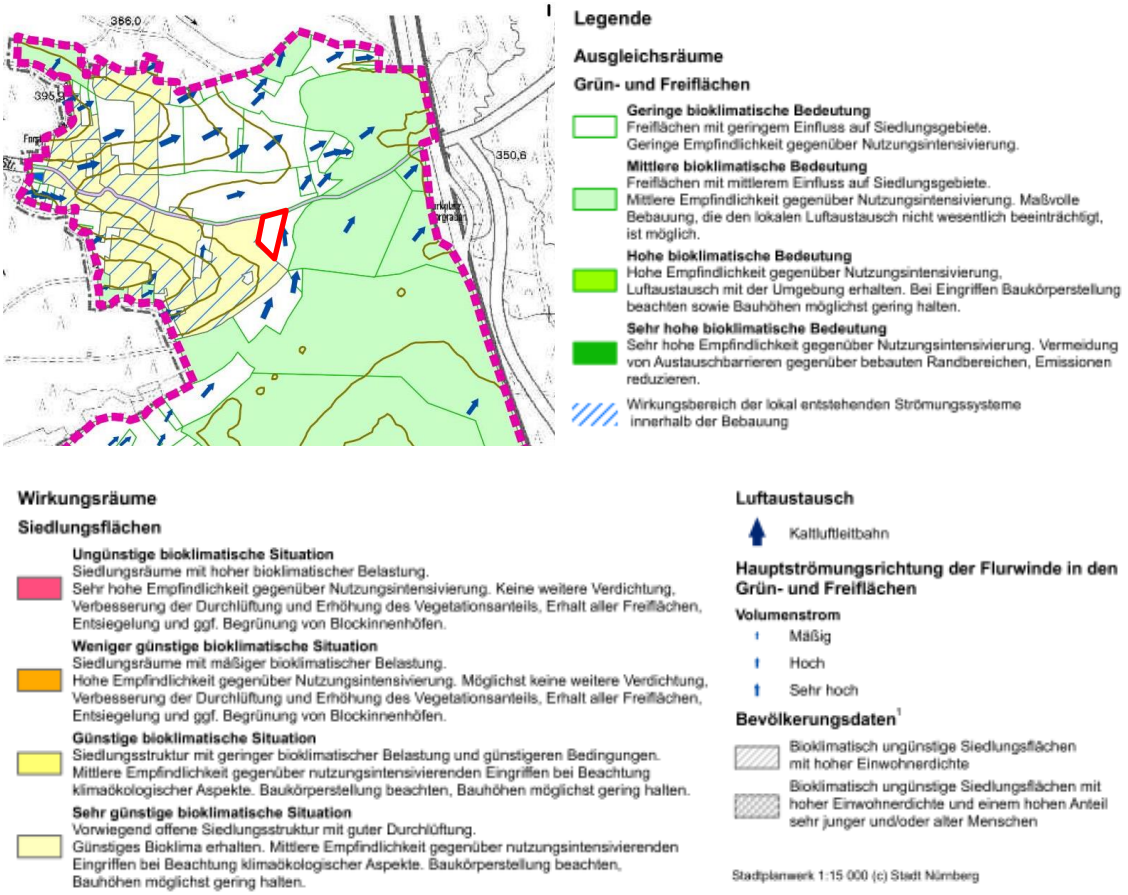
Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

[3] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

2.11 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzguts Klima bestehen im Planungsbereich nicht, da es sich um ein unbebautes Gebiet ohne Versiegelung handelt.
Im Stadtklimagutachten Nürnberg (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2014) ist der Geltungsbereich als Freifläche mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt und weist daher eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.
Der östlich benachbarte Reichswald ist als Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Eine maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt wird für solche Bereiche empfohlen.



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Aus topographischen Gründen trägt die Kaltluft, die sich hier bildet, jedoch nicht zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei. Dies zeigt sich auch in der Planungshinweiskarte im Stadtklimagutachten. Demnach existiert östlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Kaltluftleitbahn. Die westlich angrenzende Bebauung liegt jedoch bereits außerhalb des Wirkungsbereiches der lokal entstehenden, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Strömungssysteme.

Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) wurde vom Referat für Umwelt und Gesundheit der Stadt Nürnberg beauftragt. Ziel dieser Studie war es, aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (- 80% CO_2-Emissionen bis 2050) erreichen kann. Hierzu wurden zwölf kurzfristig anzugehende Maßnahmen mit höchster Priorität erarbeitet wie z.B. die Gründung einer „Fernwärmeanschlussinitiative“, die Einführung einer Konzeptausschreibung mit Vorgaben zum Energiekonzept bei großen Entwicklungsvorhaben und ein regelmäßiger Austausch der Immobilienbranche mit der Stadtverwaltung und dem kommunalen Energieversorger.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorgesehene Umnutzung des bisher völlig unbebauten Planbereiches hat Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz.

Lokalklima:

Das Kleinklima über den Flächen im Planungsgebiet wird sich durch die Planung negativ verändern, da unbebaute Flächen mit relativ hoher baulicher Dichte versiegelt werden. Die im Stadtklimagutachten dargestellte Kaltluftleitbahn entlang des Reichswaldes (östlich des Geltungsbereiches) wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Auch die günstige bioklimatische Situation der Ortschaft Brunn wird aufgrund der relativ niedrigen Baukörper und der geringen Größe des Baugebiets sowie der ausreichend vorhanden Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung (Waldbereiche rings um die Ortschaft) nicht verschlechtert.

Globalklima:

Der geplante Bau von Wohnhäusern auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche führt voraussichtlich zu einer geringen zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre. Die zum Zeitpunkt des Baus geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Wärmedämmung sowie Heizkraftanlagen (einschl. EnEV und EE-WärmeG) werden jedoch eingehalten. Es ist sogar angestrebt, Häuser nach dem KfW55-Standard zu bauen. Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Aus diesen Gründen und aufgrund der geringen Größe des Baugebietes wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen, ein zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der neuen Bewohner (voraussichtlich Berufspendler) entsteht eine zusätzliche CO_2 -Belastung, die jedoch durch die gute ÖPNV-Anbindung reduziert wird.

Klimaanpassung:

Die geplanten Vegetationsflächen mit Baum und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden verbessern das Kleinklima im geplanten Baugebiet. Durch diese Pflanzungen wird die planinduzierte Reduzierung der Evapotranspiration im Baugebiet verringert, was auch die Verringerung der Luftfeuchte und zu die Erhöhung der Temperaturspitzen im Tages- und Jahresgang abmildert.

Ergebnis:

Insgesamt sind **erhebliche** klimatische Auswirkungen zu erwarten.

2.12 Abfall[4]

Ausgangssituation
Vorbelastungen aus abfallrechtlicher oder altlastentechnischer Sicht bestehen im Plangebiet nicht.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Wohngebiets anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Ergebnis:
Da es sich um ein Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, sind in dieser Hinsicht **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.13 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Laut dem bayerischen Denkmalatlas sind Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der ein kulturhistorisch bedeutsames Relikt darstellt. Solche lichten Eichenwälder sind meist aus früher gemeinschaftlich genutzten Waldweiden (Allmende) hervorgegangen; Eichen wurden dort forstlich gefördert, da sie der Schweinemast dienten.

Auswirkungen / Prognose
Der kulturhistorisch bedeutsame ehemalige Hutewald ist von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis:
Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter sind aktuell **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme seitens BOB/2 nachzureichen.

2.14 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B.

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

zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der erheblich negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Da im vorliegenden Fall kein Baurecht vorliegt und für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat (landwirtschaftliche Nutzfläche), entspricht die Nullvariante größtenteils der Ausgangssituation (ausgeräumte, strukturarme Ackerflur). Zwar würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht eintreten, allerdings wäre auch die dringend erforderliche (und hier auch im FNP bereits vorgesehene) Schaffung von stadtnahem Wohnraum nicht möglich.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Es handelt sich hierbei lediglich um Empfehlungen. Die Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert, sobald textliche Festsetzungen erarbeitet wurden (z.B. bzgl. versickerungsfähiger Beläge, Fassadenfarben etc.). In der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich nur diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche, Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	unversiegelte Grünflächen am Ortsrand, Pufferung der anfallenden Regenwassermengen in den Pflanzflächen und Dachbegrünungen auf Nebengebäuden	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	Anlage von Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und Grünflächen mit Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Neuanlage von Rasenflächen in öffentlichen Grünflächen und Freianlage der Kita private Gartengestaltung ohne nähere Vorgaben	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Bebauung angrenzend an Lebensräume der Zauneidechse	konfliktvermeidende Maßnahme (Amphibienzaun, Anlage eines lichten Gras-/ Krautsaumes am westl. Rand des GB	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	optische Aufwertung und Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	Vr	Landschafts- / Ortsbild, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen, fußläufige Anbindung an den Reichswald	Vr	Menschliche Gesundheit - Erholung	BBP (zeichn. Und textl. Festsetzung), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet (Näheres noch nicht bekannt)	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Keine erheblichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zu erwarten	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren		Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Anfall von Hausmüll	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben einschl. EnEV und EE-WärmeG werden eingehalten darüber hinaus derzeit Erfüllung des KfW55-Standards und Anlage eines Holzpelletkessels mit Nahwärmenetz angestrebt	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben KfW55

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus Heizungsanlagen	Umweltfreundliche Heizkonzepte (Nahwärmenetz mit Brennstoff Holzpellets)	Vr	Klima, Luftqualität	evtl. städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus motorisiertem Individualverkehr	gute Anbindung an den ÖPNV (täglich zahlreiche Busverbindungen)	Vr	Klima, Luftqualität	
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus motorisiertem Individualverkehr	Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luftqualität	evtl. städtebaulicher Vertrag
Bodenversiegelung	Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Wasser, Klima	BBP (textl. Festsetzung)
lokale Erhöhung der Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresgang durch Bodenversiegelung	Verwendung heller Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen- und Stellplatzbereichen	Vr	Klima	evtl. städtebaulicher Vertrag

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen außer dem Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ (im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche) keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.
Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Verringerung von Konflikten stehen. Wenn dies bei zulässigen Eingriffen nicht möglich ist, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen.
Im weiteren Verfahren ist eine Bilanzierung von Bestand und Planung gemäß der Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) zu erstellen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung parallel zum B-Plan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Bearbeiter: Dr. Schlumprecht, Büro für ökologische Studien). Näheres dazu ist dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen. Das Gutachten wird derzeit von der zuständigen Fachbehörde geprüft. Gemäß dem aktuellen (noch nicht final geprüften) Stand sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Als artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen muss jedoch ein Amphibienzaun während der Bauzeit am Rand des Baufeldes errichtet werden, um Tötungen von Individuen der Zauneidechse auszuschließen. Weiterhin soll ein ca. 1 m breiter Gras-/ Krautsaum mit niedrigen Gebüschen am westlichen Rand des Geltungsbereiches als Versteckmöglichkeit angelegt werden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung dieser Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine **abschließende Aussage** dazu kann jedoch erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

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

Hinsichtlich der Betroffenheit der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) werden parallel zum weiteren Verfahren FFH-Verträglichkeitsabschätzungen durchgeführt und die Bewertung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesem Rahmen wird geprüft, ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der o.g. Gebiete hervorruft.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Stellung der Baukörper und Durchgrünung des Gebietes geprüft, mit dem Stadtplanungsamt (Stpl), dem Umweltamt (UwA) und dem Jugendamt (J) der Stadt Nürnberg abgestimmt und weiter überarbeitet. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf einer städtebaulich sinnvollen und gestalterisch verträglichen Ortsrandgestaltung und auf einer harmonischen Einbindung der Baufläche in die umgebende Landschaft.
Im Zuge dieses Prozesses wurden zunächst Varianten mit einem zentralen Grünzug geprüft, dessen Breite jedoch nicht ausreichte, um die städtischen Anforderungen zur Spielflächenversorgung des Gebiets nach Baulandbeschluss zu erfüllen. Da ein zentraler Grünzug angesichts der geringen Größe des Baugebiets und der Nähe zum Reichswald als großflächigem Naherholungsgebiet nicht erforderlich ist, wurde in einem nächsten Schritt versucht, die der Erholung und der Spielflächenversorgung dienenden öffentlichen Grünflächen mit der Ortsrandeingrünung nach Osten hin und mit einer Fußwegeverbindung zur Brunner Hauptstraße und damit zum Wald zu kombinieren. Nach weiteren Abstimmungen mit Stpl, UwA und J wurde der dabei zunächst in der Mitte des östlichen Ortsrandes vorgesehene Spielplatz an das Südwesteck des Geltungsbereichs verschoben, um eine ausreichend große und angemessen abgeformte (d.h. nicht zu schmale) Spielplatzfläche zu erhalten.

Aufgrund von Bürgerwünschen wurde die damalige Variante nochmals überarbeitet. Hierbei wurde die bauliche Dichte verringert, indem auf die bisher größtenteils angedachte Reihenhausbebauung zu Gunsten von Doppelhäusern verzichtet wurde und die Errichtung von Satteldächern auf Hauptgebäuden festgesetzt. Dadurch passt sich das Baugebiet stärker als vorher in die städtebauliche Umgebung ein, die zuvor geplante Dachbegrünung ist jedoch nur noch auf Dächern der Nebengebäude möglich. Der im Osten des Plangebietes vorhandene Fußweg wurde zu einer untergeordneten Erschließungsstraße geändert. Der in der damaligen Variante im Westen geplante Pflegeweg entfällt in der überarbeiteten Fassung. Weiterhin ist nun eine Kindertagesstätte im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen sowie Spielplatzflächen wurden im Vergleich zur vorherigen Variante verkleinert. Die bauliche Dichte hat sich leicht verringert.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

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

- Gewässerkundlicher Dienst Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019), https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk
- Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung (13.05.2019): Brunner Zwickel. Neubau von Reihenhäusern. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020.
- LfU 2019 – 1: UmweltAtlas Bayern. https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 30.07.2019.
- LfU 2019 - 2: Bayernatlas. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, abgerufen am 08.08.2019.
- Stadt Nürnberg: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Stadtklimagutachten
- Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg (2014): Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2012): Handbuch Klimaanpassung
- Masterplan Freiraum:
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2013): Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2008): Stadtbiotopkartierung Nürnberg
- Stadt Nürnberg Umweltamt (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP)
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt (1977): Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2011): Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2016): Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2017): 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Geländebegehung (Umweltbelange) am 14.03.2019
- BföS Schlumprecht GmbH (Stand: 8.11.2019): Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Brunn, Heiligenmühlstr., Stadt Nürnberg

Kenntnislücken:
Abschließende Aussagen zu den folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:

- Lärmimmissionen
- Entwässerung
- Luftbelastung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Relevanzprüfung zur saP (finale Prüfung und Freigabe durch Fachbehörde steht noch aus)

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten, im Umweltbericht ergänzt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.
Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.
Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4665/ Tabelle: Monitoringmaßnahmen: wird zum Entwurf ergänzt.

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

[10] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden; die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits vorgesehenen umweltweltfreundlichen Energieversorgung ist **kein** zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)
Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.



Landschaftsplanung Klebe

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

Nürnberg, den 25.09.2020
Verfasser: Dipl. Ing. Sebastian Klebe
Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

[11] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. 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.

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

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

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

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

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

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

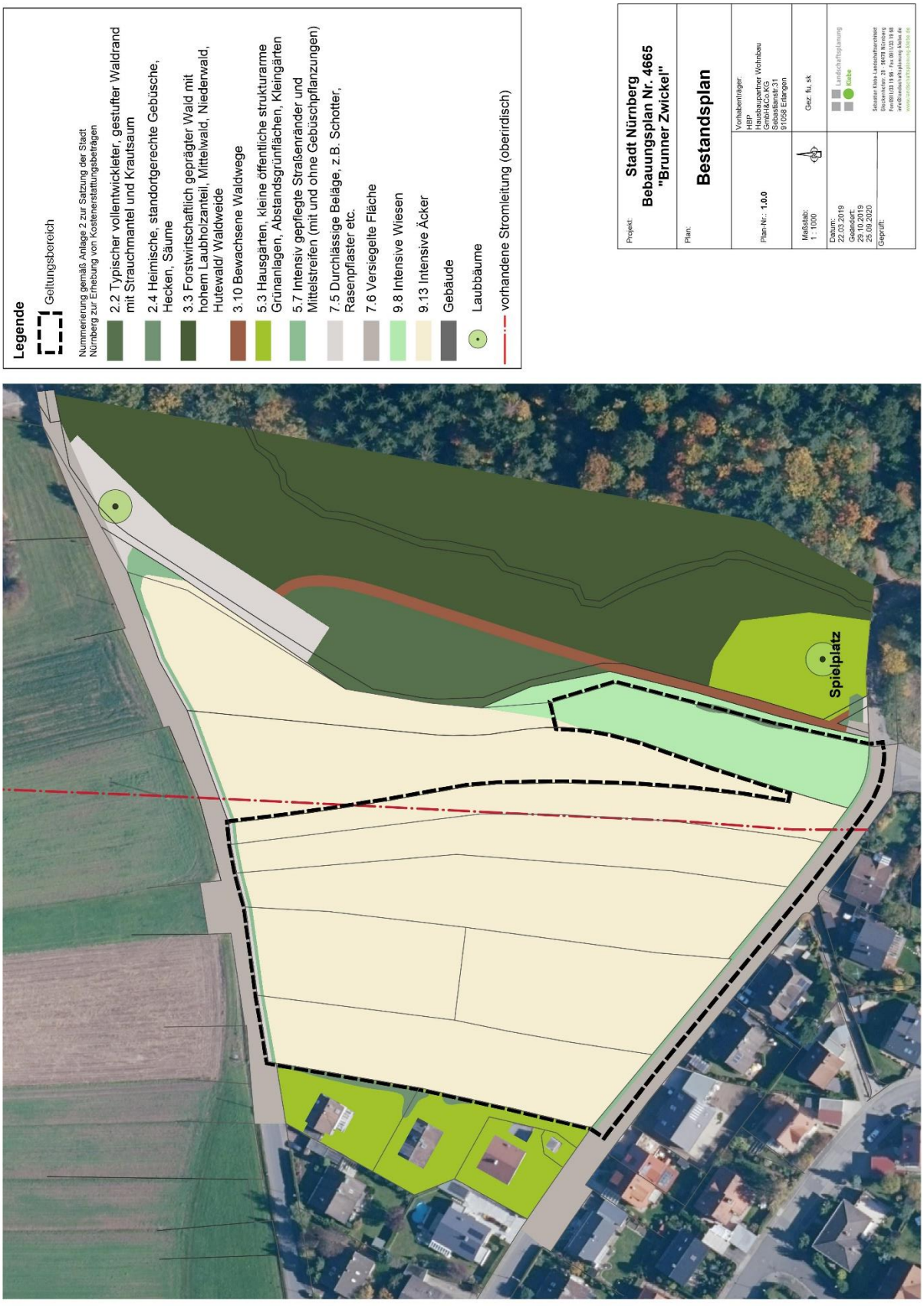
Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050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

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von -80% auf -95% (Punkt c).

** wird voraussichtlich noch im Jahr 2020 mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt*

Anlage 1: Bestandsplan



Quelle Luftbild: Stadt Nürnberg 2019

Beschlussvorlage
Stpl/200/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung„
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1. Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Anlass des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Investors, auf seinem Firmengelände in Nürnberg-Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten. Der Dampf soll zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 25.09.2020 umfasste Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 25.09.2020, der Begründung zum Rahmenplan vom 28.09.2020 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 28.09.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Anlass des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Investors auf seinem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Die geplante Anlage trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der Abfallwirtschaft der Stadt Nürnberg bei. In der gesamten Region kann der Abfallstoff „Altholz“ derzeit nur unzureichend einer Abfallbeseitigung zugeführt werden. Die städtische Müllverbrennungsanlage kann dieses Material aus Kapazitätsgründen nicht aufnehmen. Im Umkreis von ca. 85 km stehen keine entsprechenden Entsorgungsanlagen für diesen Abfallstoff zur Verfügung. In der Praxis wird heute ein großer Anteil aus der Metropolregion bis nach Frankfurt am Main (230 km) und Leipzig (290 km) verbracht. Durch die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage wird eine ortsnahe Abfallverwertung und Abfallbeseitigung geschaffen.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Auf die Stadt Nürnberg kommen voraussichtlich keine Kosten zu.

Zeitliche Umsetzung
Nach erfolgtem Beschluss im Stadtplanungsausschuss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

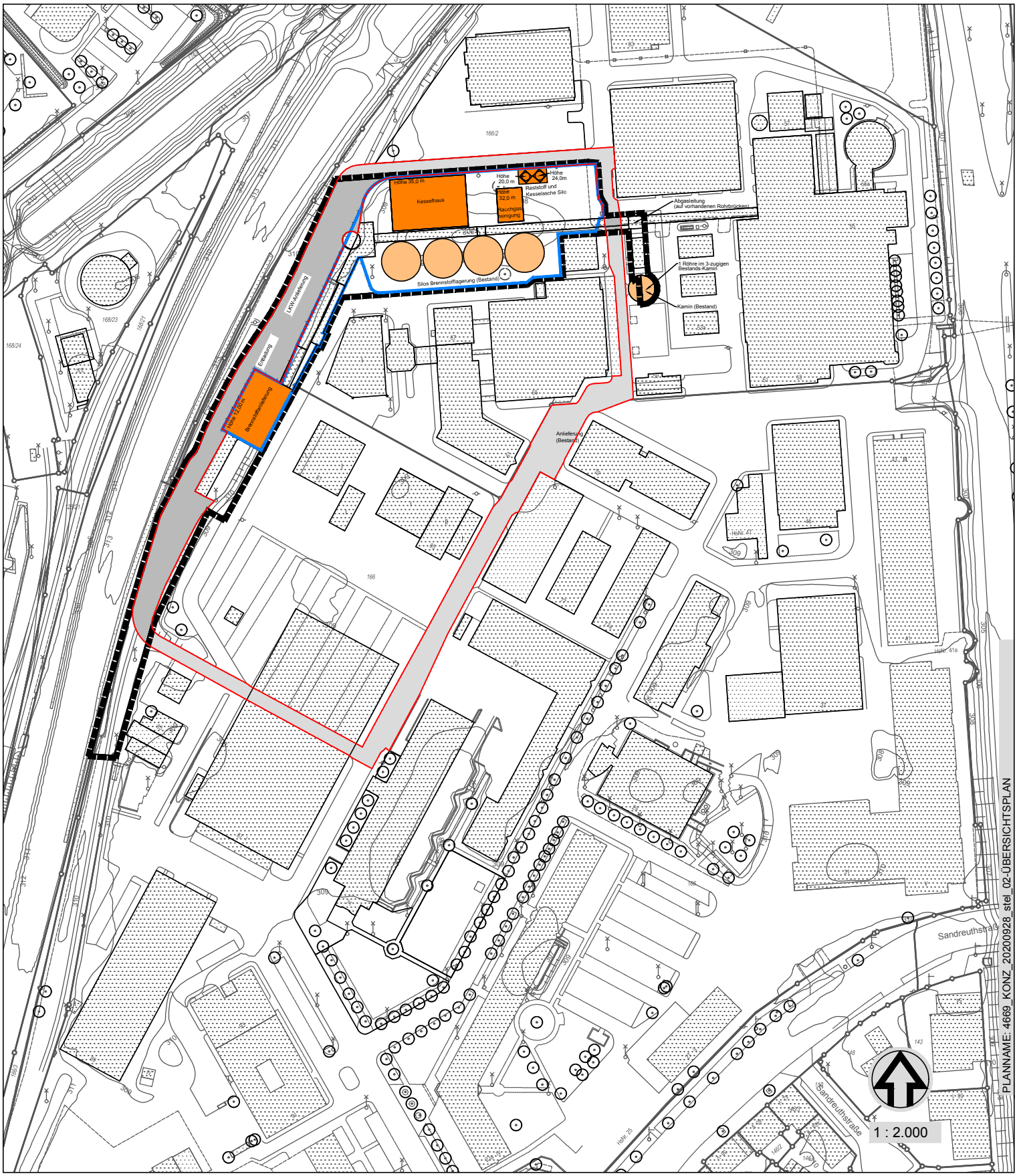
Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan kann eine Verbesserung für die Abfallwirtschaft in Nürnberg erreicht werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4669

"Altholzverbrennung"

für eine Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Ä 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

Begründung

Zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4669

„Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Stand: 28.09.2020



Quelle der Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Begründung
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4669
„Altholzverbrennung“
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnell-weg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Inhaltsverzeichnis

I	**Planbericht**	**4**
I.1	Allgemeines (Gebiet / Rechtsgrundlagen / Verfahren)	4
I.2	Anlass zur Aufstellung – Planungsziele	4
I.3	Grundlagen der Planung	5
I.3.1	Analyse des Bestands	5
I.3.1.1	Lage im Stadtgebiet / Topografie	5
I.3.1.2	Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet	5
I.3.1.3	Bebauungen und Nutzungen im Umfeld des Plangebiets	6
I.3.1.4	Erschließung Verkehr	6
I.3.1.5	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.6	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2	Planerische Vorgaben / Vorhandenes Planungsrecht	7
I.3.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.2	Naturschutz / Wasserschutz	8
I.3.2.3	Denkmalschutz	9
I.3.3	Sonstige Rahmenbedingungen	9
I.3.3.1	Infrastrukturelle Bedarfssituation	9
I.3.3.2	Eigentumsverhältnisse	9
I.4	Planungskonzept	9
I.4.1	Nutzungskonzept	9
I.4.2	Angestrebte Baustruktur	10
I.4.3	Verkehrliche Erschließung	10
I.4.4	Gender und Diversity	11
I.4.5	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	11
I.4.6	Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen	12
I.4.7	Immissionsschutz	12
I.4.7.1	Lufthygiene	12
I.4.7.2	Lärmimmissionsschutz	13
I.4.8	Energieeinsparung	13
I.5	Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen	13
I.6	Zusammenfassung Umweltbericht	13
I.7	Kosten	15

II **Umweltbericht (Stand 28.09.2020) als gesonderter Textteil** **16**

III **Quellenangaben** **17**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung & eigene Darstellung) 11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung Umweltbericht 14

Begründung
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4669
„Altholzverbrennung“
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnell-weg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

I Planbericht

I.1 Allgemeines (Gebiet / Rechtsgrundlagen / Verfahren)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Sandreuth auf dem Firmengelände der N-ERGIE Kraftwerke GmbH. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,8 ha und umfasst in Teilen die Flurstücke Nr. 166 und 166/2 der Gemarkung Gibitzenhof. Der Geltungsbereich kann dem Plan zum „Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung" für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach“ vom 25.09.2020 entnommen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage geschaffen werden. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften / Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll.

Der Rahmenplan des Bebauungsplans mit der 1. Fassung des Umweltberichts bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. Die Sicherung der Planung und Durchführung, insbesondere der Finanzierung der durch das Vorhaben / Planung verursachten Kosten erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Nürnberg.

I.2 Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Anlass des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens ist die Absicht der Vorhabenträgerin auf ihrem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Die geplante Anlage trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der Abfallwirtschaft der Stadt Nürnberg bei. Die Deponierung des Abfallstoffes „Altholz“ ist nicht zulässig. In der Region kann dieser derzeit nur unzureichend einer Abfallbeseitigung zugeführt werden. Die städtische Müllverbrennungsanlage kann dieses Material aus Kapazitätsgründen nicht aufnehmen, im Umkreis von ca. 85 km stehen keine entsprechenden Entsorgungsanlagen für diesen Abfallstoff zur Verfügung. In der Praxis wird bereits heute ein großer Anteil aus der Metropolregion bis nach Frankfurt am Main (230 km) und Leipzig (290 km) verbracht. Durch die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage wird eine ortsnahe Abfallverwertung und Abfallbeseitigung geschaffen.

Zudem läuft die derzeit noch bestehende EEG-Förderung von Altholz (Biomasse-)anlagen Ende des Jahres 2020 aus, was zu einer teilweisen Schließung von Altholzverwertungsanlagen ohne Wärmenutzung führen kann.

I.3 Grundlagen der Planung

I.3.1 Analyse des Bestands

I.3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf dem Betriebsgelände der Vorhabenträgerin und dem Fernwärmestandort Sandreuth südlich des Stadtzentrums der Stadt Nürnberg. Auf dem Standort befinden sich diverse öl-/gasbefeuerte Dampferzeuger, ein Biomasseheizkraftwerk, ein großer Wärmespeicher, ein alter Kohlekessel, der auf Gas/Öl umgerüstet worden ist, mit zugehöriger Annahme-, Lager- und Förderinfrastruktur und diverse Betriebsgebäude sowie der Bestands-Kamin. Die Altholzverbrennungsanlage soll zwischen Bestandsgebäuden, Rohrbrücken und Bahngleisen errichtet werden.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4669 umfasst in Teilen die Flurstücke Nr. 166 und 166/2 in der Gemarkung Gibitzenhof.

I.3.1.2 Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet

Für das geplante Kesselhaus der Altholzverbrennungsanlage und die Rauchgasreinigung soll eine mit einer Reihe von ehemaligen Kohlesilos besetzten Aufstellfläche inklusive einer angrenzenden Parkplatzreihe genutzt werden. Insgesamt befinden sich acht alte Kohlesilos in diesem Geländeabschnitt, von denen vier abgerissen werden und die anderen vier zur Lagerung des Häckselgutes des Altholzes umgerüstet werden sollen. Falls die Kohlesilos durch Umrüstung für Altholz wider Erwarten nicht nutzbar sind, werden alle acht bestehenden Kohlesilos abgerissen.

Neben Kesselhaus und Rauchgasreinigung werden Flächen für die Brennstoffanlieferung, -kontrolle, -zuführung und -lagerung sowie für die Reststofflagerung, -kontrolle und -abtransport benötigt. Die Fläche und das Gebäude einer ehemaligen Gleisannahme (Bekohlung der alten außer Betrieb genommenen Kohlekessel am Standort) werden zunächst für die Brennstoffanlieferung per LKW und Zug umgerüstet bzw. erneuert. Die Gleisanlage an sich kann zukünftig reaktiviert werden, um zur Brennstoffanlieferung genutzt werden zu können. Die Kohleanlieferung wird nicht mehr genutzt, da der Standort auf Biomasse und Erdgas/Öl als Brennstoffe umgestellt worden ist.

Für die Lagerung der Brennstoffe (Altholz) kommen die vier übrigen alten Kohlesilos zum Einsatz. Wie oben erwähnt, werden vier der acht Silos abgerissen, um Platz für Kesselhaus und Rauchgasreinigung zu schaffen.

Der bestehende 3-zügige Stahlbeton-Kamin ist ca. 152 m hoch. Früher waren alle drei Kohlekessel an diesem Kamin angeschlossen. Aktuell ist eine Röhre mit dem umgebautem Hochdruckkessel 3 und eine weitere mit der vorhandenen Biomasseanlage belegt. Die bisher noch freie Röhre wird für die neu zu errichtende Altholzverbrennungsanlage künftig genutzt werden.

I.3.1.3 Bebauungen und Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Unmittelbar östlich des Geländes befindet sich der Frankenschnellweg, auf dessen östlicher Seite Wohnbebauung angrenzt. Nördlich und westlich ist das Gelände von den Bahngleisen der Deutschen Bahn (DB AG) umgeben. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise, befindet sich der Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (nordwestlich) sowie weiter südlich die Müllverbrennungsanlage Nürnberg.

Im Süden des Betriebsgeländes Sandreuth verläuft die Sandreuthstraße. Diese trennt das angrenzende Gebiet mit Wohn- und Gewerbebebauung vom Standort der Vorhabenträgerin ab.

Das Umfeld des Plangebiets wird stark von den weiträumig verlaufenden Bahngleisen sowie den dominanten Bestandsgebäuden des Fernwärmestandorts bestimmt. Hier sind insbesondere der Fernwärmespeicher, der Bestandskamin, das alte Kesselhaus und die Kohlesilos zu nennen.

I.3.1.4 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über die Sandreuthstraße erschlossen, die im Osten in die Brehmstraße und im Westen in die Hintere Marktstraße übergeht. Über die Volkmannstraße sowie die Industrie- und Nopitschstraße ist der Standort an den Frankenschnellweg angebunden. Außerdem existiert am Standort ein Bahngleis, welches jederzeit reaktiviert werden kann.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB (Baugesetzbuch) und im BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) definierten Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

Es sind entsprechend der anthropogenen Überformung des Geländes keine natürlichen Böden anstehend. Der oberste Grundwasserleiter liegt in den im Untergrund anstehenden Sandsteinen des Keupers (Blasensandstein). Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 3 - 5 m unter GOK (Geländeoberkante). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet keine bis geringe Kaltluftproduktionsraten auf. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet gering mit geringen Windgeschwindigkeiten.

Im Jahr 2020 erfolgt eine Biotoptypkartierung und artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme auf der B-Plan-Fläche und im 300 m Umgriff soweit erforderlich. Es werden die Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung zugeordnet.

Hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung, da es nicht öffentlich zugänglich ist und durch die Nutzung als Fernwärmestandort bereits industriell überprägt ist.

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

In Teilbereichen des Plangebiets (Gemarkung Gibitzenhof Flurstücknummern 166 und 166/2 des Betriebsgeländes der Vorhabenträgerin in Sandreuth) wurden umweltrelevante Belastungen des Bodens und des Grundwassers vor allem mit folgenden Stoffen vorgefunden:

- Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

- NSO-Heterozyklen
- BTEX-Aromaten (Benzol, Ethylbenzol, Toluol, Xylole und alkylierte Benzole)
- LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe)
- Cyanide

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken sich die Verunreinigungen auf die ungesättigte Bodenzone bis max. 3,5 m Tiefe. Die festgestellten Konzentrationsniveaus erfordern dort keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser. Im Grundwasser, dessen Zustand für den Planbereich über die **G**rund**w**asser**m**essstellen GWM3 und GWM4 repräsentiert wird, wurden im Monitoring seit August 2015 durchgängig nur geringfügige Schadstoffkonzentrationen gemessen.

Östlich des Plangebiets liegen in drei Schadensflächen erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen mit den o. g. Stoffen vor. Die Grundwasserschäden befinden sich aktuell in der Sanierung.

Die Ergebnisse verschiedener Altlastengutachten der Sachverständigen der LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, v. a. „IUA2014372 vom 29.04.2016 – Gefahrenabwehr ehemaliges Gaswerk Sandreuth / Sanierungsuntersuchungen und Sanierungskonzept“ [LGA, 2016] sind der Stadt Nürnberg (Umweltamt) und der Vorhabenträgerin bekannt. Eine der Sanierungsanlagen befindet sich derzeit im Plangebiet.

Aufgrund dieser Bodenbelastungen auf dem Betriebsgelände ist am gesamten Firmenstandort die Versickerung von Niederschlagswasser derzeit nicht zulässig.

Die Vorhabenträgerin wird sich im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 4669 [Städtebaulicher Vertrag, 2020] verpflichten, die umweltrelevanten Verunreinigungen so zu beseitigen, dass die Bebauung und Nutzung des Plangebiets im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4669 gewährleistet und dass keine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist (Details siehe [Durchführungsvertrag, 2020]). Es wird auch sichergestellt, dass während der Bautätigkeit die laufende Sanierung gewährleistet bleibt.

Durch die Nutzung als Fernwärmestandort ist das Plangebiet bereits hinsichtlich Lufthygiene und Lärm vorbelastet.

Erschütterungen entlang der Fahrwege werden bereits derzeit durch die Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem Firmengelände minimiert.

Außerhalb des Plangebiets stellen die Müllverbrennungsanlage Nürnberg sowie der Frankenschnellweg Vorbelastungen in Bezug auf Luftschadstoffe und Lärm dar. Das Betriebsgelände der N-ERGIE fällt als Betriebsbereich der unteren Klasse unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Plangebiet für die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage befindet sich innerhalb dieses Betriebsbereiches. Näheres dazu ist im Umweltbericht zu finden.

I.3.2 Planerische Vorgaben / Vorhandenes Planungsrecht

I.3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan [Regionalplan, 2018]

Der Geltungsbereich des B-Plans 4669 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg ist es „von besonderer Bedeutung, die Fernwärmeversorgung in größeren zusammenhängenden Siedlungsgebieten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/ Fürth/Erlangen, auszubauen." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.1.2.1] Außerdem ist es von besonderer Bedeutung, „die bei der Müllverbrennung anfallende Wärmeenergie, insbesondere im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in zunehmendem Maß zu nutzen." Die bei der Altholzverbrennung anfallende Wärmeenergie wird durch die Dampferzeugung fürs Fernwärmenetz genutzt. [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.1.2.3] „Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.2.3.1] „Es ist von besonderer Bedeutung, die im Rahmen der Gewinnung elektrischer Energie durch Biomassenutzung entstehende Wärmeenergie, einer sinnvollen, möglichst dezentralen Nutzung zuzuführen." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.2.3.2] Dies wird durch die geplante Fernwärmeerzeugung aus Biomasse (Altholz) am Standort ermöglicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) [FNP, 2019]

Im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Ver- und Entsorgung (Fernwärme) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist demzufolge nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, daher ist eine Änderung oder Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Bebauungspläne

Im Plangebiet liegen keine Bebauungspläne oder Veränderungssperren vor.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Baurecht für die Anlage geschaffen. Die Anlage ist mit dem bisher bestehenden Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch nicht vereinbar.

I.3.2.2 Naturschutz / Wasserschutz

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen (gesetzlich geschützte Biotope) und amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden, im 300 m Umkreis liegen jedoch einige Biotope. Diese sind im Umweltbericht näher beschrieben.

Näheres zu Artvorkommen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm [ABSP, Karten A1 und A2] der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1995 ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort) ausgewiesen. Näheres wird im Umweltbericht beschrieben.

I.3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Näheres wird im Umweltbericht beschrieben.

Entlang der Anlieferstrecken auf dem bestehenden Werksgelände der Vorhabenträgerin befinden sich Baudenkmäler, die durch die einzuhaltende Maximalgeschwindigkeit der LKW nicht durch Erschütterungen betroffen werden können.

I.3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

I.3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die Wasserversorgung sowie die Regen- und Schmutzwasserentsorgung können durch geeignete Anbindungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

I.3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

I.4 Planungskonzept

I.4.1 Nutzungskonzept

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf geplant, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird. Die Festsetzung erfolgt hier als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) [BauNVO, 2017].

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 8.300 m², davon sollen ca. 4.777 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Die bauliche Dichte wird über Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan geregelt. Hier wird auf die Obergrenzen nach der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete verwiesen.

Der Altholzmix aus den Althölzern A I bis A IV wird weitgehend verarbeitungsfertig in Hackschnitzeln angeliefert. Zunächst erfolgt die Anlieferung nur per LKW, zukünftig kann auch die Anlieferung über den Schienenweg erfolgen, wenn das Gleis reaktiviert wird, geeignete Schüttgutcontainer vorhanden sind und die Zulieferer einen Bahnanschluss besitzen. Von der Annahmehalle werden die Brennstoffe mit Förderbändern in die 4 bereits bestehenden, noch umzurüstenden Silos gefördert und eingelagert. Um eine für die Silolagerung und Förderung erforderliche Kantenlänge von < 150 mm zu garantieren, wird ein Nachzerkleinerer in der Anlieferhalle vorgesehen (dieser wird nur tagsüber betrieben). Zusätzlich werden als Alternativbrennstoffe Siebüberlauf aus der Kompostierung sowie Gärreste in zwei separaten Speichern (Container) vorgehalten und anteilig dem Brennstoffmassenstrom zur Verbrennung zugegeben. Austragsschnecken und Förderbänder führen den Brennstoff dem Brennstoffvorlagebehälter am Kessel zu und gelangen von dort über den Aufgabetrichter zur Verbrennung. Die Anlage hat eine Feuerungswärmeleistung von 45 MW.

Anfallende Schlacke und Asche wird nach unten abgezogen und in einem Nassentschlacker aufgefangen. Flug- und Kesselasche fällt im unteren Bereich der Kesselzüge an und wird gesondert in ein Silo abgeführt. Die Aschen werden entsprechend in einem neu zu errichtenden Silo zwischengelagert, per LKW abtransportiert und entsorgt bzw. recycelt. Vor der Verladung werden die Schadstoffgehalte in den angefallenen Abfällen überprüft, um den vorgesehenen Entsorgungsweg beschreiten zu können.

Reststoffe aus der Rauchgasreinigung werden in einem neu zu errichtenden Reststoffsilo gelagert und, ebenso wie Flug- und Kesselasche, per LKW abtransportiert und ordnungsgemäß entsorgt und größtenteils verwertet. Ein Teil der Reststoffe wird rezirkuliert und erneut in den Rauchgasstrom vor dem Gewebefilter in den Reaktor/Zyklon eingegeben, da sich weiterhin nicht reagierte Adsorbentien in den Reststoffen befinden. Des Weiteren wird auf diese Weise der Reststoffanfall reduziert.

Die Abgase werden über den bestehenden 3-zügigen Kamin abgeführt. Dafür wird eine neue Abgasleitung auf bestehenden Rohrbrücken verlegt und eine bisher nicht genutzte Röhre im Kamin für die Altholzverbrennungsanlage genutzt werden.

I.4.2 Angestrebte Baustruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans gliedert sich in den bestehenden Fernwärmestandort ein. Das Umgebungsbild ist in diesem Gebiet stark von den dominanten Bestandsgebäuden des Fernwärmestandorts bestimmt. Hier sind insbesondere der Fernwärmespeicher, der Bestandskamin, das alte Kesselhaus und die Kohlesilos zu nennen. Die Baustruktur im Plangebiet soll verträglich mit der am Standort bestehenden Bebauung sein. Die Außenwände der Annahmehalle und des Kesselhauses werden in Stahlskelettbauweise ausgeführt. Die Farbgebung wird an die bestehenden umgebenden und zu erhaltenden Baustrukturen angepasst.

Da die neuen Gebäude nur unwesentlich höher sein werden als die bestehenden Silos, wird sich das Bild der Anlage bei Betrachtung des gesamten Betriebsgeländes nur wenig verändern. Über die neue Gestaltung lassen sich sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. Die neu entstehenden Baustrukturen werden zur Einbindung in das Orts- / Landschaftsbild und zur Anpassung an den Klimawandel mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen und / oder Klettergehölzen ausgestattet werden. Geeignete Pflanzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

I.4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie für das gesamte Firmengelände der N-ERGIE, über die Sandreuthstraße. Die Anfahrt zur Sandreuthstraße erfolgt von der Industriestraße (siehe Abbildung 1) aus Richtung Süden. Der abfließende Verkehr wird dorthin auch wieder abgeleitet. Die Zufahrt von der Sandreuthstraße zum Firmengelände erfolgt über die vorhandene Pforte. Über die Volkmannstraße sowie die Industrie- und Nopitschstraße erfolgt die Anbindung an den Frankenschnellweg. Außerdem existiert am Standort ein Bahngleis, welches jederzeit reaktiviert werden kann.

Die Erschließung innerhalb des Firmengeländes zur Altholzverbrennungsanlage erfolgt auf bereits ausgebauten Verkehrsflächen, die auch bisher schon von LKW-Verkehr befahren werden und dafür ausgebaut sind.

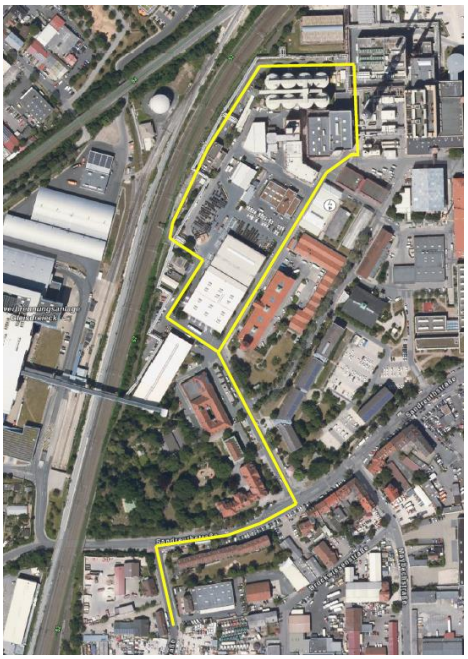


Abbildung 1: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung & eigene Darstellung)

I.4.4 Gender und Diversity

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Da es sich bei dem Betriebsgelände um einen ausgewiesenen Fernwärmestandort mit weiteren Anlagen handelt, sind die für die geplante Anlage erforderlichen Schnittstellen weitgehend vorhanden. Hier wären Wasser, Erdgas (für das Start- und Lastbrennersystem für das Anfahren der Anlage (Kaltstart), sowie für den Betrieb der Anlage mit Brennstoffen niedrigen Heizwerts), Dampf, Strom und Abwasseranschluss als Beispiele zu nennen. Die Versorgung mit Druckluft wird ebenfalls aus einer Bestandsanlage hergestellt. Lediglich die erforderliche Anlieferung und Lagerung von Ammoniakwasser für die Rauchgasreinigung (bisher noch nicht auf dem Gelände verwendet) muss neu eingerichtet werden. Die Reststoffe aus der Rauchgasreinigung sowie die Asche und Schlacke werden in neu zu errichtenden Silos zwischengelagert und per LKW abtransportiert.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Infrastruktur am Standort. Anfallende Abwässer werden, soweit möglich, prozessintern wiederverwendet. Darüberhinausgehende Prozessabwässer und Regenwassermengen werden in das Abwassersystem (Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalsystem) am Standort Sandreuth abgeleitet.

Sanitärabwässer werden entsprechend in das dafür vorgesehene Abwassernetz (Schmutzwasser) über-führt. Die zusätzlich durch den Betrieb der neuen Anlage auf dem Gelände anfallenden Sanitärabwässer werden deutlich unter 1 m³ pro Tag liegen.

Die Ableitung der Abgase erfolgt über den Bestands-Kamin, in dem künftig eine bisher freie Röhre genutzt werden wird.

I.4.6 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Grünordnerisches Konzept

Der jetzt überplante Standort ist bereits überwiegend versiegelt. Die Parkplatzreihe nördliche der Silos wird zusätzlich in Anspruch genommen und versiegelt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt – Details siehe UB

Gebot der Vermeidung; Verminderung

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Eingriffsschwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern. Hierbei handelt es sich um Emissionsminderungsmaßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe und Schallminimierung durch Kapselung und Dämmung. Aber auch um die Anfahrt des Vorhabens über die Industriestraße. Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

Ob Bäume betroffen sind, kann nach Erstellung der Biotoptypenkartierung ermittelt werden. Derzeit ist von maximal 5 Bäumen auszugehen, die betroffen sein können.

wird im weiteren Verfahren ergänzt – Details siehe UB

Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

wird im weiteren Verfahren ergänz – Details sieh UB

Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz sind voraussichtlich nicht erforderlich, da auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Arten bekannt sind. Dies wird im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in 2020 näher überprüft. Auch die vorhandenen Kohlebunker werden im Hinblick auf Fledermäuse vor einem Abriss bzw. einem Umbau näher untersucht und ggfs. werden bei Feststellung von Fledermäusen geeignete Maßnahmen ergriffen.

I.4.7 Immissionsschutz

I.4.7.1 Lufthygiene

Es wird eine Immissionsprognose nach TA Luft erstellt, um die Emissionen und Immissionen des Plangebiets zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsprognose wird von Sweco GmbH [Sweco IP; 2020] erstellt.

Wie die in Erstellung befindliche Immissionsprognose zeigt, sind alle Zusatzbelastungen irrelevant im Sinne der TA Luft. Einzelheiten werden dem Gutachten [Sweco IP, 2020] zu entnehmen sein.

I.4.7.2 Lärmimmissionsschutz

Für die Aufstellung des B-Plans ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Darin werden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Anlage und des zusätzlichen Anlieferverkehrs im Plangebiet untersucht und unter Berücksichtigung bestehender Lärmvorbelastungen bewertet. Dieses Gutachten wird von A B K Institut für Immissionsschutz GmbH [ABK, 2020] erstellt.

Die Planung wird so gestaltet, dass die Immissionswerte nach TA Lärm / DIN 18005 vom Vorhaben um mehr als 10 dB(A) an den maßgebenden Immissionsorten unterschritten werden. Für nähere Details wird auf das zu erstellende Schallgutachten [ABK, 2020] verwiesen.

Die Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 und eine flächenspezifische Lärmkontingentierung sind in der Erstellung.

I.4.8 Energieeinsparung

Der in der Anlage erzeugte Dampf soll zum einen Teil das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg mitversorgen, zum anderen mithilfe der auf dem Gelände bereits bestehenden Turbinen anteilig verstromt werden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur am Standort, kann die Anlage problemlos in das bestehende Stromversorgungssystem eingebunden werden. Hier ist insbesondere auf die redundante Einbindung der Anlage in zwei unabhängige Stromnetze zu achten, um auch im Falle des Ausfalls eines der Netze das sichere Abfahren der Anlage zu ermöglichen. Für den Fall, dass die Unabhängigkeit der Stromnetze nicht garantiert ist, kommt zur weiteren Absicherung der Anlage ein Dieselgenerator (Netz-Ersatz-Anlage - NEA) zum Einsatz. Über letztere ist noch nicht abschließend entschieden.

Der thermische Nettowirkungsgrad der Anlage (Kessel) wird ca. 87 % betragen. Der Wirkungsgrad der Gesamtanlage wird ca. bei 75% liegen.

Die Leitwarte wird nach EnEV errichtet, wie auch alle übrigen neuen Betriebsräume. Die Anlage hat das Ziel, aus einem möglichst geringen Brennstoffeinsatz eine hohe Fernwärmeauskopplung zu erreichen.

I.5 Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Für den B-Plan Nr. 4669 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) das Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Landschaft, Klima, Abfall und Kultur- und Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation geringfügig erhöht. Die neuen Gebäude werden nur unwesentlich höher sein als die bestehenden Silos. Über die neue Gestaltung lassen sich in Bezug auf das Landschaftsbild sogar

Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. In Bezug auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen der Planung durch die CO_2-Minderung ebenfalls positiv. Auswirkungen auf noch nicht abschließend bewertete Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung Umweltbericht

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**	**Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]**
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht abschließend möglich	Eutrophierung und Versauerung
Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, Eutrophierung und Versauerung
Tiere	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/saP
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend möglich	siehe Pflanzen & Tiere
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognosen TA Lärm / DIN 18005, TA Luft, GIRL
• Lärm	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Lärm / DIN 18005
• Störfallvorsorge	noch nicht abschließend möglich	Sachverständigengutachten gem. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie
Geruch	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose GIRL
Luft	noch nicht abschließend möglich, voraussichtlich nicht erheblich	Immissionsprognose TA Luft
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

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

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

I.7 Kosten

Zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Nürnberg wird vor der Billigung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Umweltbericht ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, die Grundzustimmungserklärung ist unterschrieben.

Nürnberg, den 28.09.2020
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

II Umweltbericht (Stand 28.09.2020) als gesonderter Textteil

III Quellenangaben

[ABSP, 1995]
Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg
Abruf im Internet: 04.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_xn.pdf

[AFS, 2016]
Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219)
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtrecht/dokumente/6/630/630_018.pdf

[FNP, 2019]
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, seit 08.03.2006 rechtswirksam, Stand vom 16.10.2019
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://dokumente.nuernberg.de/stpl/Bayernatlas/FNP/FNP_gesamt_M20t_web.pdf

[LGA, 2016]
„IUA2014372 vom 29.04.2016 – Gefahrenabwehr ehem. Gaswerk Sandreuth / Sanierungsuntersuchungen und Sanierungskonzept“; LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH

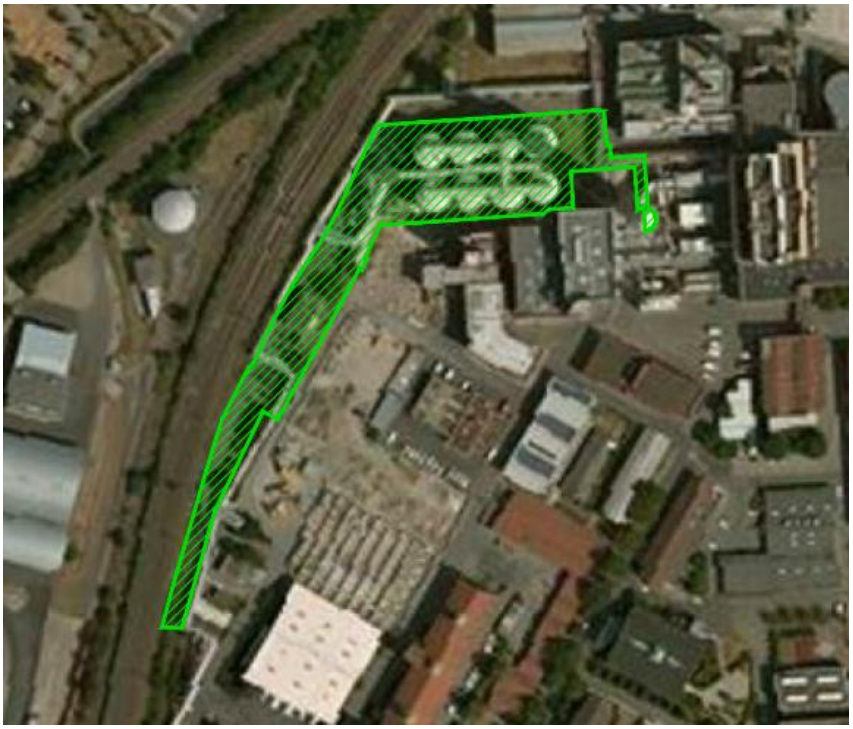
[Regionalplan, 2018]
Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg, in Kraft seit 01.07.1988, letzte Fortschreibung am 16.08.2018
Abruf im Internet 17.04.2020
https://www.nuernberg.de/internet/pim/kartenverzeichnis.html

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“
Entwurf Umweltbericht
Stand: 28.09.2020

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4669

Seite

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ziele des Bebauungsplans / Festsetzungen	4
1.2	Plangrundlagen	4
2	Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Fläche	6
2.2	Boden	6
2.3	Wasser	7
2.4	Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	8
2.4.1	Pflanzen	8
2.4.2	Tiere	9
2.4.3	Biologische Vielfalt	10
2.5	Landschaft	10
2.6	Menschliche Gesundheit	11
2.6.1	Erholung	11
2.6.2	Lärm	11
2.6.3	Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	13
2.6.4	Geruch	16
2.7	Luft	16
2.8	Klima	18
2.9	Abfall	18
2.10	Kultur- und Sachgüter	19
2.11	Wechselwirkungen	22
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	23
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
4.1	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	26
4.2	Europäischer und nationaler Artenschutz	28
5	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	29
6	Geprüfte Alternativen	30
6.1	Standortalternativen	30
6.2	Technische Verfahrensalternativen	32

7	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
9	Zusammenfassung	36
10	Literaturverzeichnis	38
11	Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	40
12	Anlagen	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotope Untersuchungsgebiet 300 m	8
Tabelle 2:	Einsatzstoffe	13
Tabelle 3:	Eingesetzte Brennstoffe	14
Tabelle 4:	anfallende Abfälle	15
Tabelle 5:	Vorbelastung in Nürnberg (Mittelwerte der Jahresmittelwerte 2017 - 2019)	17
Tabelle 6:	Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet 300 m	19
Tabelle 7:	Instrumente des Umweltrechts	24
Tabelle 8:	Konfliktmindernde Maßnahmen	25
Tabelle 9:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Bestand	27
Tabelle 10:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Planung	27
Tabelle 11:	Bewertungsmatrix Standortalternativen	30
Tabelle 12:	Monitoringmaßnahmen	35
Tabelle 13:	Zusammenfassende Bewertung	36

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte	44
Anlage 2:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1	46
Anlage 3:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 2 mit Ausschnitt aus Legende - Lage des Plangebiets mit blauem Kreis gekennzeichnet	48
Anlage 4:	Zu Kapitel 1.2: Auszug aus dem FNP der Stadt Nürnberg mit Legende	49
Anlage 5:	Zu Kapitel 2.4.1: Arten- und Biotopschutzprogramm	50
Anlage 6:	Zu Kapitel 2.6.2: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb)	51

Anlage 7:	Zu Kapitel 2.6.3: Lage des Heizöltanks und 120 m Abstand	52
Anlage 8:	Zu Kapitel 6.1: Ausschnitt aus Übersichtsplan Fernwärmeversorgung (N-ERGIE Netz GmbH)	53

1 Einleitung

Das Bebauungsplan (B-Plan) -Verfahren Nr. 4669 soll am 29.10.2020 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet (werden). Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Sweco GmbH, München erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft werden.

Zu dem B-Plan Nr. 4669 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg bereits ein Städtebaulicher Vertrag vor.

1.1 Ziele des Bebauungsplans / Festsetzungen

Ziel der Aufstellung des B-Plans Nr. 4669 ist es, eine ca. 0,8 ha große Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altholzverbrennung“ festzusetzen.

Anlass ist die Absicht der N-ERGIE Kraftwerke GmbH auf ihrem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Text zur (frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung) bzw. im Vorentwurf zur Begründung.

1.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

  Im **Landesentwicklungsprogramm** Bayern (LEP) ist Nürnberg als Metropole in einem Verdichtungsraum in der Region Nürnberg dargestellt (Stand: 1. März 2018). (siehe Anlage 1)

  Der **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg weist den Standort wie folgt aus:

  Karte 1 (Raumstruktur): Nürnberg als Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen mit Entwicklungsachsen nach Erlangen, Lauf a.d. Pegnitz, Burgthann, Schwabach, Stein und Fürth. (siehe Anlage 2)

  Karte 2 (Siedlung und Versorgung): als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche. (siehe Anlage 3)

  Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Ver- und Entsorgung - Fernwärme dargestellt. (siehe Anlage 4) Der FNP widerspricht dem Vorhaben der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans für die Altholzverbrennungsanlage also nicht.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

  Im Geltungsbereich liegen derzeit keine Bebauungspläne vor. Die Darstellung im FNP ist voranstehend dargestellt.

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

  Es liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vor.

- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

  Es liegen keine geschützten Biotope im Plangebiet vor.

- FFH- und/oder SPA-Gebiete[2]:

  Es liegen keine FFH- oder SPA-Gebiete im Plangebiet vor.

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

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4669 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[3]

Ausgangssituation

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Sandreuth auf dem Firmengelände der N-ERGIE Kraftwerke GmbH, im nordwestlichen Bereich. Der Großteil der Fläche ist bisher von ehemaligen Silos zur Steinkohlelagerung genutzt und somit bereits versiegelt und industriell genutzt.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten bzw. naturbelassenen Flächen, natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/ oder Grünflächen. Es handelt sich um die Nutzung bestehender versiegelter Gewerbeflächen.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher weder bau- noch anlagen- oder betriebsbedingt erwartet.

2.2 Boden

Ausgangssituation

Der Boden im Plangebiet und auf dem gesamten Firmengelände ist bereits größtenteils, bis auf einige Grünflächen, versiegelt und überbaut. Das Plangebiet ist von anthropogener Auffüllung geprägt, im östlichen Bereich liegen quartäre Terrassensande mit Flugsandüberdeckung vor; jeweils unterlagert von Blasensandsteinen des Keupers. Gemäß ABSP der Stadt Nürnberg sind für das Plangebiet Böden mit kaum intakter Bodenfunktion bei einem Versiegelungsgrad von 71% bis 100% verzeichnet.

In Teilbereichen des Plangebiets wurden umweltrelevante Belastungen des Bodens und des Grundwassers vorgefunden (Details siehe Begründung Kapitel I.3.1.6). Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken sich die Verunreinigungen auf die ungesättigte Bodenzone bis max. 3,5 m Tiefe. Die festgestellten Konzentrationsniveaus erfordern dort keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser. Die N-ERGIE verpflichtet sich, die umweltrelevanten Verunreinigungen so zu beseitigen, dass die Bebauung und Nutzung des Plangebiets im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4669 gewährleistet und dass keine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist. Die Sanierungsanlage SAN III und der Sanierungsbrunnen befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Plangebiets. Es wird auch sichergestellt, dass während der Bautätigkeit die laufende Sanierung gewährleistet bleibt. (siehe auch Begründung Kapitel I.3.1.6).

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

Aufgrund dieser Bodenbelastungen auf dem Betriebsgelände ist am gesamten Firmenstandort die Versickerung von Niederschlagswasser derzeit nicht zulässig.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die temporäre Anlage von Baustelleneinrichtung, Bodenlager, Baustraßen u.a. wird soweit möglich auf bereits versiegelten Flächen des Firmengeländes erfolgen. Somit entstehen keine erheblichen bzw. fortwirkenden Beeinträchtigungen.

Infolge des Baustellenbetriebs (Maschineneinsatz, Betankung, Wartungen und Reparaturen) können theoretisch bodengefährdende Stoffe in den Boden- und Wasserkörper gelangen. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (z. B. umsichtiger Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen, Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen) werden diese potentiellen Beeinträchtigungen jedoch vermieden, so dass keine vermeidbaren Schädigungen auftreten können.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Alle neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen werden auf bereits versiegelten Flächen errichtet bzw. bestehende Anlagenteile für die Abfallverbrennungsanlage umgerüstet. Eine Parkplatzreihe nördlich der Silos wird ggf. für die Anlage in Anspruch genommen und versiegelt (ca. 500 m²).

Eine Berechnung zu Eutrophierung und Versauerung durch den Eintrag von Luftschadstoffen wird erstellt.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung ist erst nach Erstellung der Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung möglich.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes gem. § 51 WHG, eines Heilquellenschutzgebietes gem. § 53 Abs. 4 WHG oder eines Überschwemmungsgebietes gem. § 76 WHG. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt in ca. 3,7 km in südwestlicher Richtung (infra Fürth – Rednitztal).

Laut Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg wird der Hauptgrundwasserleiter (Blasensandstein) gebietsweise von quartären Deckschichten überlagert. Der Flurabstand lt. GW-Bericht 2011 liegt bei 3 - 5 m für mittlere Grundwasserverhältnisse, umliegende Messstellen deuten auf einen GW-Stand von 4 - 6 m hin.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Das Vorhaben hat weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch auf Hochwasser.

Baubedingte Auswirkungen: Infolge von Bodenarbeiten besteht in Bereichen hohen Grundwasserstandes bauzeitlich das potentielle Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (z. B. umsichtiger Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen, Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen) sind diese Beeinträchtigungen vermeidbar und werden entsprechend vermieden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Es ist eine geringe Neuversiegelung von ca. 500 m² (Parkplatzreihe nördlich der Silos) vorgesehen. Da auf dem Standort ohnehin die versickerungswirksame Fläche so gering wie möglich sein soll (Versickerung nicht erlaubt, aufgrund der Bodenbelastungen), kommt es hier in Bezug auf Grundwasser zu einer geringfügigen Verbesserung der Situation.

Bewertung: Es sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser im und außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen (gesetzlich geschützte Biotope) und amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden, im 300 m Umkreis liegen jedoch einige Biotope.

Tabelle 1: Biotope Untersuchungsgebiet 300 m

Nr.	Biotop	Biotoptyp	Schutz § 30 Art. 23	Schutz § 39 Art. 16	Entfernung
N-1257-003	Grünflächen an den Rampen (Frankenschnellweg)	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (95 %), Initiale Gebüsche und Gehölze (5 %)	-	Ja	ca. 290 m N
N-1278-001	Baumgruppe und Grünanlage in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 220 m NO
N-1374-002	Bäume in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 220 m O
N-1374-001	Bäume in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 200 m O
N-1374-004	Bäume in Steinbühl	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 280 m SO
N-1373-001	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 120 m S
N-1373-004	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 240 m S
N-1373-002	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 120 m S
N-1373-003	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 190 m S

Nr.	Biotop	Biotoptyp	Schutz § 30 Art. 23	Schutz § 39 Art. 16	Entfernung
N-1359-003	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 280 m SW
N-1359-004	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 230 m W
N-1359-005	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 160 m W
N-1359-006	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 120 m W

Die Straßenbäume im Untersuchungsgebiet „300 m“ sind im Wesentlichen in diesen Biotopen enthalten. Weitere Einzelbäume werden in der Begehung erhoben und dargestellt. Teile der genannten Bäume - im Bereich des Stadtbiotops N-1359-003 - sind dem Naturdenkmal Nr. 84 „Alte Laubbäume an der Alten Allee in Schweinau, Fl.-Nr. 175/2 Gmkg Schweinau“ zuzurechnen.

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort). Am südlichen Rand des 300 m- Umgriffs befindet sich noch ein Teilbereich, der als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft ist. Im 300 m-Umgriff liegen noch einige regional und lokal bedeutsame Lebensräume (Trockenstandorte).

Eine Biotoptypenkartierung wurde im Juli 2020 begonnen.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: *xx wird nach Abschluss der Biotopkartierung ergänzt*

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Da für die Umsetzung des B-Plans keine Rodungen oder Inanspruchnahme neuer Flächen notwendig sind, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Zu Eutrophierung und Versauerung werden Berechnungen durchgeführt. Einträge unterhalb der Wirkschwellen werden erwartet.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung ist erst anhand der Biotoptypenkartierung sowie den Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung möglich

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im ABSP ausgewiesenen Flächen sind in Kapitel 2.4.1 dargestellt. Die Artenschutzkartierungen der Stadt werden mit ausgewertet.

Aufgrund des industriellen Charakters des Standorts und der Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffemissionen sind im Plangebiet keine lärmempfindlichen Tierarten zu erwarten.

Mit einer faunistischen Erhebung wurde im Juli begonnen. Bahngleise und Nebenflächen stellen wertvolle Strukturen für die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten dar. Dementsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch auf angrenzenden Flächen wertgebende Bestände vorhanden sind. Die

wichtigsten Tierartgruppen für die noch zu erstellende saP sind aufgrund von Gebäudeabriss Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Im Umgriff können Zauneidechsen (angrenzende Gleisanlagen) sowie geschützte Vogelarten vorhanden sein.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: *xx wird nach faunistischer Bestandsaufnahme ergänzt.*

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Bereits während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Schadstoffemissionen (siehe anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen).

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der Abfallverbrennungsanlage ist mit Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden. Die Beeinträchtigungen können im nahen Umfeld der Anlage (bis in ca. 300 m Entfernung) erheblich sein. In diesem Umfeld ist jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht mit lärmempfindlichen Tierarten zu rechnen.

Bewertung: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können erst nach Vorliegen der faunistischen Erhebung und saP ermittelt werden.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. 2.5), gegeben. Eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit für die o.g. Schutzgüter kann erst erfolgen, wenn die genannten Erhebungen durchgeführt sind.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch das Anlagengelände der N-ERGIE mit u.a. den ca. 30 m hohen Silos, dem ca. 150 m hohen Kamin und anderen hohen Gebäuden.

Unmittelbar östlich des Geländes befindet sich der Frankenschnellweg, auf dessen östlicher Seite Wohnbebauung angrenzt. Nördlich und westlich ist das Gelände von den Bahngleisen der DB AG umgeben. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise, befindet sich der Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (nordwestlich) sowie weiter südlich die MVA Nürnberg.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist das Planungsgebiet als Baustelle charakterisiert. Mit dem Baustellenbetrieb gehen temporär visuelle Beeinträchtigungen einher, die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme abklingen. In das Landschaftsbild wird bereits während der Bauphase eingegriffen. Allerdings ist das Landschaftsbild am Standortbereich bereits beeinträchtigt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das neu zu errichtende Kesselhaus hat eine Höhe von 35 m. Da die neuen Gebäude nur unwesentlich höher sein werden als die bestehenden Silos (ca. 30 m), wird sich das Bild der Anlage bei Betrachtung des gesamten Betriebsgeländes nur wenig verändern. Über die neue Gestaltung lassen sich sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. Die neu entstehenden Baustrukturen werden zur Einbindung in das Orts- / Landschaftsbild und zur Anpassung an den Klimawandel mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen

und / oder Klettergehölzen ausgestattet werden. Geeignete Pflanzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Bewertung: Somit werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Der Standort ist ein ausgewiesener Fernwärmestandort und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch die Vorbelastung durch den Fernwärmestandort und auch den Frankenschnellweg eignet sich auch die Umgebung nur eingeschränkt zur Erholungsnutzung. Im Norden, zwischen Bahnlinie und Frankenschnellweg befindet sich eine Kleingartensiedlung, ebenso wie im Südwesten, südwestlich der MVA (Kleingartenverein Waldau). Nordwestlich liegt ein Spielplatz und ein Abenteuerplatz mit Fußballplatz und Skatepark. Im Osten, östlich des Frankenschnellwegs und im Süden (östlich der Bahngleise und nördlich der Sandreuthstraße) befinden sich kleinere Parkflächen.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit dem Baustellenbetrieb gehen vom Standort Lärm- und Staubemissionen aus und es kommt zu einer temporären visuellen Beeinträchtigung (Baustellencharakter). Durch ständiges Feuchthalten der Abbruchmassen wird die Staubfreisetzung in der Bauphase minimiert.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Beim Betrieb der Anlage kommt es zu Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Es werden Immissionsprognosen nach TA Luft [Sweco IP, 2020], GIRL [Sweco Geruch, 2020] und TA Lärm [A B K, 2020] erstellt.

Bewertung: Die Auswirkungen der Neuplanung auf die Erholungsnutzung können erst nach Vorliegen der o.g. Immissionsprognosen bewertet werden. Auf dem Anlagengelände selbst findet keine Erholungsnutzung statt, sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.6.2 Lärm

Verkehrslärm

Ausgangssituation

Die Anlieferungen zum Firmengelände der N-ERGIE finden bisher mit ca. 20 LKW/Tag statt. Auch durch den Frankenschnellweg (nördlich und östlich des B-Plan-Gebiets) und die Bahnverbindung (westlich bis nordöstlich) ist das Gebiet und die Umgebung bereits verkehrslärmtechnisch vorbelastet [LBK Bayern, 2019].

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kommt es durch den Anlieferverkehr der Bauteile und durch Abtransport des Abrissmaterials (Rückbau Kohlesilos) zu verstärktem LKW-Verkehr.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die Anlieferung der Brennstoffe erfolgt für gewöhnlich zu den üblichen Lieferzeiten an 5 Tagen pro Woche (Montag bis Freitag) zwischen 9 und 22 Uhr (6 bis 22 Uhr ist möglich). Erfahrungsgemäß werden sich die Lieferungen dennoch auf einige Stoßzeiten konzentrieren. Der erforderliche Brennstoffmassenstrom und die Transportkapazitäten führen zu einem LKW-Aufkommen von max. 26 LKW pro Tag. Ein Spitzenzuschlag von 3-5 LKW wurde hier für erhöhte Anlieferungsphasen berücksichtigt.

Die Anfahrt zum Betriebsgelände erfolgt von Süden her über die Industriestraße und die Sandreuthstraße (siehe Anlage 6).

Alternativ ist die Anlieferung per Bahn im westlichen Bereich der B-Plan-Fläche geplant. Die Gleise sind vorhanden, die Strecke muss nur reaktiviert werden. Außerdem ist mit max. 10 Pkw pro Schicht auf dem Standortgelände zu rechnen (entspricht 2 PKW/h im Jahresdurchschnitt, jeweils 2 PKW/h hin und rück).

Dieser zusätzliche Verkehrslärm wird in der Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 [A B K, 2020] mit berücksichtigt.

Bewertung: siehe Gewerbelärm

Gewerbelärm

Ausgangssituation

Durch den Betrieb der Anlagen (Fernwärmestandort) ist der Standort ebenfalls in Bezug auf Gewerbelärm vorbelastet. Die Vorbelastung wird im Rahmen von Vorbelastungsmessungen ermittelt, die in 2020 durchgeführt werden.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase werden Schallemissionen nach AVV Baulärm minimiert und es kommen lärmarme Baumaschinen zum Einsatz. Phasen mit erhöhten Lärmemissionen während der Bauphase werden soweit möglich in den Tagstunden durchgeführt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die betriebsbedingten Schallemissionen werden in einer Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 [A B K, 2020] ermittelt und die Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen bewertet.

Dafür werden die Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände ermittelt und daraus durch eine Schallausbreitungsrechnung nach E DIN ISO 9613-2 die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Des Weiteren wird abgeschätzt, ob unverträgliche Geräuschimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen, tieffrequente Geräusche oder Erschütterungsimmissionen aus dem geplanten Anlagenbetrieb zu erwarten sind.

Eine Nachaufbereitung der Brennstoffe erfolgt, wenn erforderlich, nur während der Tagstunden und während der Einlagerung in den Brennstoffsilos. Alle Förderer sind geschlossen ausgeführt. Nur die Förderer von den Silos zur Verbrennung sind nachts und am Wochenende in Betrieb (geschlossen und lärmtechnisch gekapselt) sowie Lüfter und Gebläse etc.

Die von dem Vorhaben verursachten Beurteilungspegel werden im Betrieb sowohl tags als auch nachts mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten an den maßgebenden Immissionsorten erwartet. Da-

mit wäre der verursachte Immissionsbeitrag nach Nummer 2.2 der TA Lärm nicht mehr dem Einwirkbereich der Anlage zuzuordnen. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmkontingente wird die Einhaltung des -10 dB(A) Kriteriums an den maßgebenden Immissionsorten sichergestellt werden.

Bewertung (Verkehrs- und Gewerbelärm): In Bezug auf Lärm sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit zu erwarten, wenn die festzulegenden flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Auswirkungen können erst nach Vorliegen der Immissionsprognose Lärm bewertet werden.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Betriebsgelände der N-ERGIE fällt aufgrund vorhandener Lagermengen an Heizöl, Erdgas und weiterer gefährlicher Stoffe als Betriebsbereich der unteren Klasse unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Plangebiet für die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage befindet sich innerhalb dieses Betriebsbereiches.

Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie Art. 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie

Für die Beurteilung des störfallrechtlichen Abstandsgebotes in der Bauleitplanung hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (Bay LfU) im Jahr 2007 für den Betriebsbereich der N-ERGIE nach dem Leitfaden SFK/TAA-GS-1 vom 18.10.2005 eine Abstandsempfehlung von 120 m zu benachbarten Schutzobjekten berechnet. Betrachtet wurde ein Freisetzungsszenario am 4.000 m³-Heizöltank mit anschließendem Lachenbrand und der damit verbundenen Wärmestrahlung.

Der Heizöltank befindet sich ca. 50 m westlich vom Plangebiet entfernt, im Gleisdreieck der zwei Bahnlinien (siehe Anlage 7).

Im Bereich der vom Bay LfU im Jahr 2007 berechneten Abstandsempfehlung befinden sich im Plangebiet zunächst Verkehrswege und Förderwege für Altholz, die entsprechend im Brandfall am Öllagertank geräumt werden. Weiterhin liegt im Gebiet die Bahnentladung und das westlichste Lagersilo und der westlichste Teil der Altholzverbrennungsanlage. Die Bahnentladung erfolgt eingehaust und wird im Brandfall am Heizöllagertank nicht mehr betrieben. Die Auswirkung auf die Entladehalle selbst und das westlichste Lagersilo sowie die westlichsten Anlagenkomponenten ist näher zu betrachten. Es handelt sich allerdings vorwiegend um Stahlbetonbauwerke, die gegenüber Wärmestrahlung relativ unempfindlich sind.

Nachfolgend sind die Einsatzstoffe, Brennstoffe und Abfälle aufgeführt, die in der Altholzverbrennungsanlage zum Einsatz kommen bzw. anfallen.

Tabelle 2: Einsatzstoffe

Stoff	**Max. Lagermenge in der Anlage (kg)**
Kalkhydrat ($CaOH_2$)	176.800
Herdofenkoks (HOK)	17.500
Ammoniakwasser (25%) (NH_4OH)	30.800
Natronlauge (50 %) (NaOH)	500
Diesel (Notstrom)	860
Erdgas	(2.900 MWh/a) < 500

Stoff	Max. Lagermenge in der Anlage (kg)
Stickstoff	5.000
Schaumlöschmittel (AFFF 3%)	4.000
Kraft- und Schmieröl	500

Tabelle 3: Eingesetzte Brennstoffe

Abfall-schlüssel	Abfalltyp	Zuordnung zu
030101	Rinden- und Korkabfälle	Altholz A I – A III
030105	Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere mit Ausnahme derjenigen, die unter 03 01 04 fallen. (Holzabfälle aus der Holzverarbeitung)	Altholz A I – A III
150103	Verpackungen aus Holz. (Paletten / Kisten aus Holzwerkstoffen)	Altholz A I – A III
170201	Holz (aus Bau- und Abbruchabfällen, z.B. Altholz aus dem Abbruch und Rückbau, Bauspanplatten)	Altholz A I – A III
191207	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt. (Holz aus der mechanischen Behandlung von Abfällen, das keine gefährlichen Stoffe enthält)	Altholz A I – A III
200138	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt. (Möbel)	Altholz A I – A III
200307	Sperrmüll	Altholz A I – A III
150110*	Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind. (Munitionskisten / Kabeltrommeln aus Vollholz (Herstellung vor 1989))	Altholz A IV
170204*	Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind.	Altholz A IV
191206*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält. (Feinfraktionen aus der Aufarbeitung von Altholz zu Holzwerkstoffen)	Altholz A IV
200137*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält	Altholz A IV
	Abfallschlüssel wie in Altholz A III die zu hohe Schadstoffgehalte für A III aufweisen	Altholz A IV
190801	Sieb- und Rechenrückstände	Siebüberlauf
190501	nicht kompostierte Fraktion von Siedlungs- und ähnlichen Abfällen	Siebüberlauf aus der Kompostier-anlage
190604	Gärrückstand/-schlamm aus der anaeroben Behandlung von Siedlungsabfällen	Gärrückstände

In der Anlage werden maximal 4.160 Mg Altholz (nachaufbereitet) in den 4 Brennstoffsilos und in der Anlage gelagert. Hierbei handelt es sich um weniger als 1.040 Mg (1 Silo) an gefährlichen Abfällen bis hinunter zu 100 Mg im Regelfall.

An Sieb- und Rechenrückständen, nicht kompostierbarer Fraktion sowie Gärrückstand werden maximal jeweils 100 m³ also unter 100 Mg maximal in der Anlage gelagert.

Tabelle 4: anfallende Abfälle

Bezeichnung des Abfalls	Abfall-schlüssel-nummer	Menge [t/a]	Lagermenge in der Anlage [Mg]
Erdaushub	17 05 04		7,5
Holz, Glas, Kunststoff	17 02 01 / 02 / 03		7,5
Eisen und Stahl	17 04 05		7,5
Transportverpackungen	15 01 01 / 02 / 03 / 05 / 06		7,5
Gemischte Siedlungsabfälle	20 03 01		7,5
Rostasche	19 01 12	2.879	80 (100 m³)
Flug- und Kesselasche	19 01 12	636	25 (75 m³)
Reststoffe aus Gewebefilter	19 01 07*	1.869	< 72 (120 m³)
Filtereinsätze	19 01 99 Abfälle a. n. g.	Abhängig von Abrasivität des Staubs	7,5
Aktivkohlefilter		Abhängig vom Anlagenstillstand	< 7,5
Löschwasser		Abhängig vom Brandfall	--
Gemischte Verpackungen	15 01 06	< 100	7,5
Abfälle aus Straßenreinigung auf dem Gelände	20 03 03	< 12	7,5
Kraft- und Schmieröl	13 02	< 6	< 2

Für das Vorhaben des B-Plans der Altholverbrennung ist durch einen § 29 b BImSchG-Sachverständigen zu bewerten. ob sich durch die Planung der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich der N-ERGIE ändert und ob ggf. benachbarte Schutzobjekte (dazu gehören auch Freizeitgebiete und wichtige Verkehrswege) betroffen sind. Bei der gutachterlichen Ermittlung ist der Leitfaden KAS 18 als

Erkenntnisquelle heranzuziehen. Die Ergebnisse werden bei der Fortschreibung des Umweltberichts ergänzt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Die Betriebsstörung mit den größten Auswirkungen wäre für die geplante Altholzverbrennungsanlage ein Brand in einem der Altholzlagersilos. Diese werden jedoch temperaturüberwacht und mit einem Löschwasser/Schaum-Leerrohrsystem ausgerüstet. Ein Brand kann dadurch hinsichtlich der Auswirkungen auf einen Brand in einem kleinen Altholzlagerbereich von wenigen m^3 begrenzt werden. Da die Rauchgase im Brandfall noch oben aus den Silos entweichen, ist eine bodennahe Ausbreitung ausgeschlossen.

Nach den Pflichten der Störfall-Verordnung ist für den Betriebsbereich der N-ERGIE ein Konzept zur Verhinderung von Störfällen erstellt worden und im Sicherheitsmanagementsystem sind Festlegungen getroffen, um die sichere Durchführung von Anlagenänderungen im Betriebsbereich zu gewährleisten. Nach den Anforderungen der Störfall-Verordnung wird spätestens im nachgeschalteten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die Störfallrelevanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der konkreten Anlagen- und Betriebsbeschreibung und der geplanten Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und Begrenzung der Störfallauswirkungen beurteilt. Dabei werden die stoffspezifischen Risiken der Anlage selbst und auf die Anlage einwirkende potentielle Ereignisse und die Wechselwirkung mit bestehenden sicherheitsrelevanten Anlagenteilen (Heizöllagertank und erdgasführende Leitungen) und sonstiger betriebsbedingter Gefahren bewertet.

2.6.4 Geruch

Ausgangssituation

Auf dem Gelände der N-ERGIE und in der Umgebung liegen keine besonderen Geruchsvorbelastungen vor.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während des Baus der Anlage ist nicht mit relevanten Geruchsemissionen zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Geruchsemissionen werden soweit technisch möglich verhindert. Unter anderem erfolgt die Anlieferung in geschlossenen Containern bzw. abgeplanten Mulden, die Anliefer- / Entladehalle ist geschlossen und die Luft wird in die Feuerung abgesaugt (Luftschleier, Rolltore, Schürzen). Auch bei Stillstand der Feuerung werden die Anlieferhalle und die Brennstoffsilos abgesaugt und die Abluft wird über Aktivkohlefilter gereinigt. Mögliche Geruchsbelastungen entstehen daher nur in der Anlieferhalle, die von dort abgesaugt werden.

Bewertung: Eine Bewertung ist erst möglich, wenn die Geruchsprognose vorliegt.

2.7 Luft

Ausgangssituation

Aufgrund der bestehenden Nutzung liegen im Plangebiet bereits Vorbelastungen in Bezug auf die Luftqualität vor. Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der Vorbelastung im Stadtgebiet Nürnberg (Mittelwert der letzten drei Jahre) [LfU Luft, 2017 - 2019]:

Tabelle 5: Vorbelastung in Nürnberg (Mittelwerte der Jahresmittelwerte 2017 - 2019)

Station		**NO_2 [µg/m³]**	**PM_{10} [µg/m³]**	**$PM_{2,5}$ [µg/m³]**	**BZL [µg/³]**	**CO [mg/m³]**
Grenzwert/Zielwert		**40**	**40**	**25**	**5**	**10**
Nürnberg Bahnhof	Städtisch verkehrsnah	33,7	-	11	-	-
Nürnberg Von-der-Tann-Str.	Städtisch verkehrsnah	43	23,7	-	0,9	1,5
Nürnberg Muggenhof	Städtischer Hintergrund	27	-	13	-	-

Station		**Pb [µg/m³]**	**As [ng/m³]**	**Cd [ng/m³]**	**Ni [ng/m³]**	**B(a)P [ng/m³]**
Grenzwert/Zielwert		**0,5**	**6**	**5**	**20**	**1**
Nürnberg Von-der-Tann-Str.	Städtisch verkehrsnah	0,0041	0,559	0,13	1,5	0,371

Wie zu erkennen ist, wurden im Mittel in den letzten drei Jahren die Grenz- / Zielwerte an allen Messstellen in Nürnberg, außer NO_2 an der Station Nürnberg Von-der-Tann-Str., eingehalten.

Deposition Cadmium (Mittelwert der letzten drei Jahre) [LfU Staub, 2016 - 2018]:

Station		**Deposition Cd [µg/(m²*d)]**
Immissionswert		**2,0**
Nürnberg Bahnhof	Städtisch verkehrsnah	0,0601

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit dem Baustellenbetrieb gehen vom Standort temporär Staubemissionen aus. Hierbei müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, so dass diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere darf hier keine erhebliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld entstehen. Hierbei sind diverse gesetzliche Vorgaben für Baustellen zu berücksichtigen und einzuhalten, was im Rahmen der Bauüberwachung zu gewährleisten ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die geplante Anlage kommt es im Vergleich zu einer Feuerung mit fossilen Brennstoffen zu einer Emissionsminderung von Kohlendioxid, durch einen CO_2-neutralen Brennstoff. Eine Aussage zu den Emissionen anderer nach TA Luft relevanter Schadstoffe wird in der zu erstellenden Immissionsprognose nach TA Luft enthalten sein. Die Anlage erzeugt Fernwärme mit heimischen Energieträgern unter energetisch sinnvoller Kraft-Wärme-Kopplung. Es kommt durch die Nutzung von Altholz zu einer CO_2-Einsparung gegenüber einer Gasfeuerung von ca. 50.000 t/a (bei 45 MW Feuerungswärmeleistung und 5.000 Betriebsstunden pro Jahr). Beim ganzjährigen Betrieb wird entsprechend mehr eingespart.

Geruchsemissionen werden soweit technisch möglich verhindert (siehe Kapitel 2.6.4).

Bewertung: Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorliegen der Immissionsprognose erfolgen. Für die während der Bauphase temporär auftretenden kleinräumigen Luftbelastungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorzusehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung verhindert wird.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet keine Kaltluftproduktionsraten auf. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet gering mit geringen Windgeschwindigkeiten [GEO-NET, 2014; Anhang 1. Laut Klimafunktionskarte [GEO-NET, 2014; Klimafunktionskarte] ist der Standort geprägt durch eine ungünstige bioklimatische Situation.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Baustelle sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Während der Bauzeit kann es temporär zu Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge kommen. Hierdurch ist eine punktuelle Verschlechterung der klimatischen Situation im Gebiet und der näheren Umgebung möglich, aufgrund der zeitlichen Begrenzung und generellen Maßnahmen, welche im Zuge von Baustellen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen, sind diese baubedingten Wirkungen jedoch als gering einzustufen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: In Bezug auf das Lokalklima kommt es durch die Abgase der Anlage zu einer geringfügigen Temperaturerhöhung, ohne weitreichende Wirkung. Eine Bilanzierung der Erwärmung im Gebiet ist über die 10-fache Schornsteinhöhe (10 * 150 m = 1.500 m), 10 % der Feuerungswärmeleistung (45 MW * 0,1 = 4,5 MW) und Wind mit 1 m/sec möglich. Es sind 0,01 °C maximal abschätzbar. Durch den Bau und Betrieb der Altholzverbrennungsanlage wird es voraussichtlich zu keiner Verschlechterung (aber auch keiner Verbesserung) der derzeitigen lokalklimatischen Situation kommen. Die Emissionsminderung von Kohlendioxid durch den Einsatz eines CO_2-neutralen Brennstoffs (siehe auch Kapitel 2.7), hat - im Vergleich zu einer Feuerung mit fossilen Brennstoffen - einen positiven Effekt auf den Klimaschutz. Angaben zu etwaigen Klimaanpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung: Die Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut Klima sind durch die CO_2-Minderung als positiv und demnach als nicht erheblich einzustufen. Auch die geringfügige Temperaturerhöhung durch die Abgase hat keine erheblichen Auswirkungen auf das (Lokal-)klima.

2.9 Abfall[4]

Die Altholzverbrennungsanlage dient der Verwertung von Abfällen (Altholz der Kategorien A I bis A IV und Siebüberlauf aus der Kompostierung sowie Gärrückstände aus der anaeroben Behandlung von Siedlungsabfällen). Die Abfallhierarchie wird auch für AI bis AIII Altholz eingehalten, da nur solches Altholz dieser Klassen in der Anlage zum Einsatz kommt, das stofflich nicht verwertbar ist.

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

Bei den Reststoffen aus der Rauchgasreinigung handelt es sich zum Teil um gefährliche Abfälle. Daher werden die Reststoffe nach Abholung im Bergversatz verwertet, ein Einsatz im Bau oder ähnliches ist nicht vorgesehen.

Die Rostaschen werden in Silos zwischengelagert und anschließend bei Industriebaumaßnahmen oder auf Deponien verwertet. Die Rostaschen sind ein nicht gefährlicher Abfall, wegen der langen Ausbrandzeiten auf dem Rost.

Im Folgenden werden die voraussichtlich anfallenden Abfälle der Altholzverbrennungsanlage dargestellt:

Die im geringen Umfang anfallenden Abfälle werden nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes entsorgt. Bei der Entsorgung wird die Hierarchie nach § 6 KrWG soweit möglich berücksichtigt.

Erdaushub wird am Standort soweit möglich wieder eingebaut oder zu Erddeponien in der Umgebung gebracht und dort verwertet.

Während der Baumaßnahme anfallender Bauschutt, Holz, Glas und Kunstsoff sowie Eisen- und Stahl-Schrott wird durch die ausführende Baufirma zur ordnungsgemäßen Entsorgung einer Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zugeführt.

Während der Baumaßnahme anfallende Transportverpackungen aus Holz, Kunststoffen und Kartonagen sind vom Hersteller/Vertreiber der Waren zurückzunehmen und werden einer Verwertung zugeführt. Nicht der Verwertung zugeführte Verpackungen werden ordnungsgemäß beseitigt.

Gemischte Siedlungsabfälle werden über aufgestellte Sammelbehälter gefasst und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Falls bei den Bau- und Montagearbeiten Öl, Fette und Chemikalien in geringen Mengen anfallen, werden diese in zugelassenen Behältern sachgerecht zwischengelagert und von den verantwortlichen Firmen ordnungsgemäß entsorgt.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler):

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auf dem Anlagengelände und im Untersuchungsgebiet 300 m liegen acht Baudenkmäler, die im Folgenden dargestellt sind:

Tabelle 6: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet 300 m

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Reinigerhaus, Wasserturm	Sandreuthstraße 71	ca. 110 m S	Ehem. Städtisches Gaswerk, heute N-ERGIE AG, von Georg Kuhn (Städtisches Hochbauamt), 1901-04, erweitert in den Zwanziger Jahren;
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt,	Uhren- und Reglerhaus,	Sandreuthstraße 29	ca. 190 m SO	

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
	nachqualifiziert.	syn. Reglerhäuschen, syn. Regulierhaus			ehem. Gasreinigergebäude mit Wasserturm (Sandreuthstr. 71), langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Dachreitern, Schweifgiebel, großen Segmentbogenfenstern und gestufter Pfeilergliederung, polygonaler Turm mit Werksteingliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04, bez. 1903; ehem. Uhrenhaus (Sandreuthstr. 29), Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Dachreiter, Schweifgiebeln, großen Segmentbogenfenstern und Lisenengliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04; ehem. Elektrische Kraftstation (Sandreuthstr. 39), erdgeschossiger Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Segment- und Rundbogenfenstern und Lisenengliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04, erweitert 1912, an Nordseite bez. 1913; ehem. Wassergasreinigergebäude (Sandreuthstr. 45), Paralleldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Stufengiebeln, Rundbogenfenstern und Pfeilergliederung, in Formen der Neuen Sachlichkeit, von Walter Brugmann (Städtisches Hochbauamt), 1926; ehem. Verwaltungsgebäude (Sandreuthstr. 17/19), zweigeschossiger, zweiflügeliger Halbwalmdachbau mit Eckpavillon, Zwerchhäusern, Dachreiter, Dachgauben und Bodenerkern, Putzbau mit Sandsteingliederung in historistischen, teilweise gotisierenden
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Kraftwerk	Sandreuthstraße 39	ca. 130 m SO	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Reinigerhaus	Sandreuthstraße 45	ca. 100 m SO	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Büro- und Verwaltungsgebäude	Sandreuthstraße 17/19	ca. 220 m S	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Einfriedung	Sandreuthstraße 21	ca. 240 m S	

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
					Formen, von Georg Kuhn, 1901-04; Einfriedung gegen die Sandreuthstraße, Eisengitterzaun, Jugendstil, 1901-04.
D-5-64-000-1731	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Pomonabrunnen	Sandreuthstraße 21/25	ca. 240 m S	Pomonabrunnen, Denkmalanlage der Wasserwerke der Stadt Nürnberg, flaches, fünfeckiges Bassin, umgeben von Postamenten mit Figurendarstellungen der Pomona und Putten, Muschelkalk, von Philipp Kittler, bez. 1914/15; ehem. am Eingang zum Wasserstollen am Schmausenbuck aufgestellt, 1979 an den Eingang zum Gaswerk versetzt.
Baudenkmäler außerhalb des Firmengeländes der N-ERGIE					
D-5-64-000-2737	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Bahnbrücke, syn. Eisenbahnbrücke	Bahnlinie Nürnberg - Bamberg; Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf; Bahnlinie Treuchtlingen - Nürnberg; Hessestraße 10	ca. 210 m N	Eisenbahnbrücke über den Ludwig-Donau-Main-Kanal, Bogenbrücke, Sandstein, 1836/45.

Die Denkmäler „Einfriedung“ und „Reinigerhaus, Wasserturm“ sind ca. 5 m vom Fahrweg auf der Straße entfernt, „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ca. 15 m.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: mittel

Sachgüter (Bestandsgebäude und -anlagen):

Im Plangebiet befinden sich zurzeit acht alte (nicht mehr genutzte) Kohlesilos sowie die Fläche und das Gebäude einer ehemaligen Gleisannahme (Bekohlung der alten außer Betrieb genommenen Kessel am Standort). Die Kohleanlieferung wird nicht mehr genutzt, da der Standort auf Biomasse und Erdgas als Brennstoffe umgestellt worden ist.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Es werden mindestens vier der acht Kohlesilos abgerissen. Auf dieser Fläche werden das geplante Kesselhaus der Altholzverbrennungsanlage und die Rauchgasreinigung errichtet.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die Baudenkmäler werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Anlieferungswege führen die LKW an den Denkmälern „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (Sandreuthstr. 17/19), „Einfriedung“ (Sandreuthstr. 21) und „Reinigerhaus, Wasserturm“ (Sandreuthstr. 71) auf der Straße vorbei.

Es werden aber keine Auswirkungen durch Erschütterungen auf diese Baudenkmäler erwartet, da diese ausreichend weit von der Straße entfernt sind, die Straßen für den LKW Verkehr freigegeben sind und durch die einzuhaltende Maximalgeschwindigkeit der LKW Erschütterungen verhindert werden. Es wird sich weiterhin um nicht mehr als max. 26 LKW in den Tagstunden handeln.

Die bleibenden vier Kohlesilos werden für Altholz umgerüstet. Falls die Kohlesilos durch Umrüstung für Altholz wider Erwarten nicht nutzbar sind, werden alle acht bestehenden Kohlesilos abgerissen

Die ehemalige Gleisannahme wird zunächst für die Brennstoffanlieferung per LKW und Zug umgerüstet bzw. erneuert. Die Gleisanlage an sich kann zukünftig reaktiviert werden, um zur Brennstoffanlieferung genutzt werden zu können.

Bewertung: Es werden keine relevanten umweltbezogenen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im und außerhalb des Plangebiets erwartet.

2.11 Wechselwirkungen

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

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren). Wenn vor Beginn der Planung allerdings schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat, wird die Nullvariante in der Regel der Ausgangssituation entsprechen.

Die Planung sieht den Rückbau von mindestens vier der acht nicht genutzten Kohlesilos vor und die Umrüstung der anderen vier Silos für die Altholzverbrennungsanlage. Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vier Kohlesilos nicht abgerissen und bleiben somit erhalten. Die anderen vier Kohlesilos bleiben ebenfalls ungenutzt bestehen und können keiner Nachnutzung zugeführt werden. Die nicht mehr benötigte Gleisannahme bleibt ebenfalls ungenutzt bestehen. Beide Anlagen (Kohlesilos und Gleisannahme) haben kein Entwicklungspotential in den nächsten Jahren und auch künftig.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es nicht zu der angestrebten Emissionsminderung von Kohlendioxid. In Bezug auf Tiere und Pflanzen bleibt der Status quo am Standort und im 300 m Umgriff unverändert erhalten. Ob bei Realisierung des Vorhabens Veränderungen auftreten, ist Gegenstand der faunistischen Untersuchung, die derzeit durchgeführt wird.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Tabelle 7: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 NatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA - Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemein-	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
	schaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen *(Die Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert / in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen der Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).*

Tabelle 8: Konfliktmindernde Maßnahmen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Versiegelung	• Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Geringe zusätzliche Versiegelung. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.	1 (Vm)	Boden	
Schadstoffeinträge in den Boden	• Vermeidung durch umsichtigen Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen auf der Baustelle. Zur Vermeidung von Bodenkontaminationen erfolgt die Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen.	2 (Vm)	Boden, Grundwasser	
Flächeninanspruchnahme	• Vertikale und horizontale Ausdehnung der Anlage wird auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Gebäude- und Anlagengrößen werden auf das notwendige Maß reduziert.	3 (Vm)	Fläche, Boden	
Schadstoffemissionen	• Es werden schadstoffarme Baumaschinen und -fahrzeuge eingesetzt.	4 (Vm)	Luft, Klima	

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Lärmemissionen	• Brennstoffanlieferung nur während Tagstunden,	5 (Vm)	Menschl. Gesundheit, Tiere	
	• Nachaufbereitung der Brennstoffe nur während der Tagstunden und während Einlagerung in den Brennstoffsilos,	6 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Förderer geschlossen ausgeführt, nur die Förderer von den Silos zur Verbrennung sind nachts und am Wochenende in Betrieb (geschlossen und lärmtechnisch gekapselt) sowie Lüfter und Gebläse etc.	7 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
Geruchsemissionen	• Anlieferung in geschlossenen Containern bzw. abgeplanten Mulden,	8 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Anliefer- / Entladehalle ist geschlossen,	9 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Luft wird in Feuerung abgesaugt (Luftschleier, Rolltore, Schürzen). Auch bei Stillstand der Feuerung werden Anlieferhalle und Brennstoffsilos abgesaugt und Abluft über Aktivkohlefilter gereinigt	10 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
Verkehrsbelastung	• Anfahrt zum Plangebiet von Süden über die Industriestraße	11 (Vm)	Menschl. Gesundheit	

* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-

NatSchG geschützte Biotope noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort).

Im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden.

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Der B-Plan-Geltungsbereich ist bereits größtenteils (bis auf die Parkplatzreihe nördlich der Silos) versiegelt und die künftige Bebauung wird größtenteils dem bisherigen Umfang entsprechen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der Erstellung des B-Plans voraussichtlich nicht.

Allerdings war bisher auf der Fläche nach § 18 Abs. 2 BNatSchG eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich, da es sich um einen Innenbereich ohne B-Plan handelte. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Bilanzierung von Bestand und Planung erfolgt gemäß Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen). Auch besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Rote-Liste-Arten) werden dabei berücksichtigt.

Tabelle 9: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Bestand

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Bestand		Bestandswert
		Fläche [m²]	Wertfaktor	
7.5	Versiegelte Fläche (ohne B-Plan)	ca. 7.500 m²	0,0	0
	Parkplatzreihe nördlich der Silos, die überplant und versiegelt wird	ca. 500 m²	0,1	50
	Ergebnisse Biotopkartierungen – wird im weiteren Verfahren ergänzt			

Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Planung

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Planung		Planungswert
		Fläche [m²]	Wertfaktor	
7.5	Versiegelte Fläche (Sondergebiet „Altholzverbrennung“)	8.307	0,0	0
	Ergebnisse Biotopkartierungen – wird im weiteren Verfahren ergänzt			

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. (Wird im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen oder gewährt werden können, sind im Übrigen die Verbote des § 44 BNatSchG bei den zugelassenen Einzelvorhaben – im Interesse des Bauherrn – nur noch eingeschränkt wirksam.)

Im vorliegenden Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß den Vorgaben der Bayrischen Landesanstalt für Umweltschutz erstellt. Sofern artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese hergeleitet und dargestellt. Wenn das Vorkommen von europäisch oder streng geschützten Tierarten im Plangebiet sicher auszuschließen ist, ist keine saP erforderlich.

Nach Vorliegen erster Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der artenschutzrechtlichen Bestandserhebung wird die saP erstellt.

Ergebnisse artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / saP, Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Die Randbereiche des Vogelschutzgebiets liegen im Süden ca. 3,5 km und im Osten ca. 5 km vom Plangebiet entfernt. Die im Nürnberger Reichswald vorkommenden Wald-Lebensraumtypen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Vorgenanntes trifft ebenso für das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ zu (ca. 3,8 km südwestlich).

Die Eutrophierung und Versauerung durch das Vorhaben liegt voraussichtlich unterhalb aller Wirkschwellen und Abschneidegrenzen. Eine Berechnung hierzu wird erstellt.

6 Geprüfte Alternativen

6.1 Standortalternativen

N-ERGIE hat im Vorfeld der B-Plan-Erstellung bereits alternative Standorte geprüft und Sweco hat eine Prüfung technischer Verfahrensalternativen vorgenommen.

N-ERGIE hatte alle eigenen Flächen im Stadtgebiet untersucht, die für das Vorhaben Altholzverbrennungsanlage in Frage kommen. Dabei zeigte sich, dass keine Fläche alternativ zur gewählten wirklich geeignet ist. Zumeist sind die Flächen zu klein oder ermöglichen nicht die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage oder haben keinen Anschluss an die Fernwärmeschiene.

Die geplante Anlage soll in Kraftwärmekopplung Wärme und Strom aus Altholz erzeugen. Die erzeugte Wärme muss ins **Primärnetz der Fernwärme** eingespeist werden, der Strom ins **20/110 KV-Netz**. Weiter ist als Alternative für die **Anlieferung per LKW** auch eine **Anliefermöglichkeit per Bahn** erforderlich. Die Anlage benötigt eine freie **Fläche von mindestens 4.800 m²** und der Standort muss gut infrastrukturell erschlossen sein. Es wird eine Wasseraufbereitungsanlage, eine Druckluftversorgung sowie eine Turbine benötigt.

Folgende Anlagen / Grundstücke befinden sich im Eigentum der N-Ergie:

- Standort HW Muggenhof (Spitzenlastanlage), Gemarkung. Höfen, Fl. Nr. 1023
- Standort HW Maxfeld (Spitzenlastanlage zur Absicherung des Dampfnetzes), Gmkg. Gärten b. Wörth, FL. Nr.114 und 115/14
- Standort HW /HKW Langwasser (aktuell wird ein hocheffizientes Motorenkraftwerk errichtet), Gmkg. Langwasser, Fl. Nr.180/419
- Standort HKW Klingenhof (hocheffizientes Motorenkraftwerk), Gmkg. Erlenstegen, Fl. Nr. 356/25
- Standort PDA Nord Klinikum (Versorgung des Klinikums mit Prozessdampf), Gmkg. St. Johannis, Fl. Nr. 260
- Standort HKW Sandreuth (Abbruch nicht mehr benötigter Kohlesilos, vorhandene Hilfsanlagen, vorhandene 72 bar-Dampfsammelschiene, vorhandene Turbinen), Gmkg. Gibitzenhof, Fl. Nr. 166/1 und 166/2

An den anderen Standorten sind keine Wasseraufbereitungsanlage, keine Druckluftversorgung im benötigten Umfang sowie keine Turbinen vorhanden.

Tabelle 11: Bewertungsmatrix Standortalternativen

Standort	Anschluss an		Anlieferinfrastruktur		verfügbare Fläche mind. 4.800 m²
	Primärnetz Fernwärme	20/110 KV-Netz	LKW	Bahn	
HW Muggenhof	✓	✓	✓	-	-
HW Maxfeld	-	-	✓	-	-
HW Langwasser	✓	✓	✓	-	-
HKW Klingenhof	✓	✓	✓	-	-

PDA Nord Klinikum	✓		-	-	-
HKW Sandreuth	✓	✓	✓	✓	✓

Standort	**Entfernung zu**			**Verfügbare, weiternutzbare Infrastruktur**
	Wohngebiet	**Denkmal-geschützte Bauten**	**Natura2000-Gebieten**	
HW Muggenhof	ca. 25 m (-)	ca. 80 m (+/-)	3,7 km (+)	-
HW Maxfeld	ca. 7 m (-)	ca. 130 m (+/-)	2,9 km (+)	-
HW Langwasser	ca. 145 m (+/-)	ca. 480 m (+/-)	900 m (+/-)	-
HKW Klingenhof	ca. 100 m (+/-)	ca. 360 m (+/-)	930 m (+/-)	-
PDA Nord Klinikum	ca. 65 m (-)	ca. 7 m (+/-)	4 km (+)	-
HKW Sandreuth	ca. 215 m (+/-)	ca. 100 m (+/-)	3,5 km (+)	✓

Standort	**FNP**	**Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere am Standort**
HW Muggenhof	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Vermutlich gering (bereits gewerblich genutzte Fläche, teilweise versiegelt) (+)
HW Maxfeld	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Evtl. Rodung einiger Bäume nötig, aber Platz trotzdem nicht ausreichend (+/-)
HW Langwasser	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Evtl. Rodung einiger Bäume nötig, aber Platz trotzdem nicht ausreichend (+/-)
HKW Klingenhof	Gewerbliche Baufläche (+/-)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche, gewerblich genutzt) (+)
PDA Nord Klinikum	Fläche für Gemeinbedarf - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (-)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche) (+)
HKW Sandreuth	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche, gewerblich genutzt) (+)

✓ = vorhanden, (+) = positiv, (+/-) = neutral, (-) = nicht vorhanden / negativ

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass lediglich der Standort Sandreuth, aufgrund seiner vorhandenen Infrastruktur und der zur Verfügung stehenden Fläche, für den Bau der Altholzverbrennungsanlage geeignet ist. Das Gelände befindet im Gleisdreieck zwischen Müllverbrennungsanlage und Frankenschnellweg.

Alternativstandorte in anderen Stadtgebieten oder am Stadtrand drängen sich nicht auf, da gerade an dem geplanten Standort die Vorteile der bereits vorhandenen und sinnvoll nachnutzbaren Infrastruktur bestehen. Insbesondere die räumliche Nähe zu den Bestandsanlagen am Standort, die Einbindung in den Wasser-Dampf-Kreislauf und das Fernwärmenetz machen den Standort zu einer optimalen Wahl. Zudem handelt es sich bei dem Standort auf dem Betriebsgelände Sandreuth bereits um einen ausgewiesenen und im FNP gesicherten Fernwärmestandort. Neben vorhandenen Liefer- und Entsorgungswegen, Schnittstellen und baulich nutzbarer Strukturen, kann ebenso eine optimale optische Eingliederung der Anlage in den Bestand erfolgen. Die freien Flächen am Hafen verfügen nicht über einen Fernwärmeanschluss (siehe Anlage 8).

6.2 Technische Verfahrensalternativen

Technische Verfahrensalternativen wurden von Sweco bereits geprüft.

Es wurden Alternativen im Rahmen der Abgasreinigung näher untersucht. Zur sicheren Einhaltung künftig sich ggfs. weiter reduzierender NOx-Werte wurde ein Katalysatorverfahren gewählt, das dies ermöglicht.

Außerdem wurden die Feuerungsarten Wirbelschicht- und Rostfeuerung untersucht. Im Wesentlichen unterscheidet sich die Wirbelschicht in der Kesselhaushöhe (ca. 10 bis 15 m höher als die Rostlösung). Damit verbunden ändert sich auch die Mindestschornsteinhöhe.

Die Wirbelschichtfeuerung hat Vorteile, falls größere Mengen Schlamm oder Sägespäne in der Anlage verbrannt werden sollen. Bei Hackschnitzeln als vorwiegendem Einsatzsoff wird bei der Wirbelschichtfeuerung die Vorzerkleinerung aufwendiger. Außerdem ist bei der Wirbelschicht die Ascheentsorgung kostenintensiver gegenüber der Rostfeuerung.

Der Umweltbericht schlägt konfliktmindernde Maßnahmen vor (siehe Kapitel 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger nach Möglichkeit umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Sweco (Sweco GmbH, München und Köln) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft werden. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan [FNP, 2019]
- Stadtklimagutachten (2014) [GEO-NET, 2014]
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) [ABSP, 1995]
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Strategische Lärmkarte LfU (Straßenlärm) [LBK Bayern, 2020]
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Ortsbegehung (Biotoptypen- und Artenschutzkartierung) am xx.xx.2020, xx.xx.2020, xx
- Sicherheitsbetrachtung für den Betriebsbereich Sandreuth der N-ERGIE AG in Nürnberg: Heizöltank, Erdgasleitungen (Stand: Juli 2020) l

Kenntnislücken:

Abschließende Aussagen zu den Umweltbelangen Boden, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm, Störfallvorsorge, Geruch) und Luft liegen noch nicht vor. Im weiteren Planungsprozess sind noch folgende Gutachten zu erstellen: Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung, Biotoptypenkartierung, faunistische Bestandaufnahme und saP, Immissionsprognosen zu Luft,

Lärm und Geruch. Des Weiteren ist die Bewertung eines § 29b BImSchG-Sachverständigen vorzulegen, ob sich durch die Planung der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich der N-ERGIE ändert und ob ggf. benachbarte Schutzobjekte betroffen sind.

Als Kenntnislücke ist die gerichtlich noch nicht geklärte Abschneidegrenze bei der Kumulation von Vorhaben im Hinblick auf die Versauerung zu sehen. Während das LANUV in NRW 30 eqN+S/(ha*a) empfiehlt, hat das das OVG Münster diesen Wert auf 5 eqN+S/(ha*a) reduziert. Für das Vorhaben direkt ist dies allerdings ohne Belang, da beide Schwellen in den FFH- und Vogelschutzgebieten deutlich unterschritten werden. Weitere Schwierigkeiten traten bisher nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

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

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4669:

Tabelle 12: Monitoringmaßnahmen

Umweltbelang/ Schutzgut	**Erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Sicherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
xx	Wird im weiteren Verfahren ergänzt; falls erforderlich, bisher nicht zu erwarten					
xx						

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

[10] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9 Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4669 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Landschaft, Klima, Abfall und Kultur- und Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation geringfügig erhöht. Die neuen Gebäude werden nur unwesentlich höher sein als die bestehenden Silos. Über die neue Gestaltung lassen sich in Bezug auf das Landschaftsbild sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. In Bezug auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen der Planung durch die CO_2-Minderung ebenfalls positiv. Auswirkungen auf noch nicht abschließend bewertete Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht abschließend möglich	Eutrophierung und Versauerung
Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, Eutrophierung und Versauerung
Tiere	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/saP
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend möglich	siehe Pflanzen & Tiere
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognosen TA Lärm / DIN 18005, TA Luft, GIRL
• Lärm	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Lärm / DIN 18005
• Störfallvorsorge	noch nicht abschließend möglich	Sachverständigengutachten gem. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie
• Geruch	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose GIRL
Luft	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Luft

[11] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

(ggf.) Darstellung und Bewertung erheblicher Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes[12]

(ggf.) Darstellung und Bewertung der Kumulierungswirkung der vorliegenden Planung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete[13]

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

Köln, den 28.09.2020

Sweco GmbH, München und Köln

i.V. Dr.-Ing. C. Weiler

i.A. Dipl.-Ing. Deborah Franz

[12] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.2 Wechselwirkungen
[13] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

10 Literaturverzeichnis

[ABSP, 1995]
Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg
Abruf im Internet: 04.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_xn.pdf

[FNP, 2019]
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://dokumente.nuernberg.de/stpl/Bayernatlas/FNP/FNP_gesamt_M20t_web.pdf

[GEO-NET, 2014]
GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten - Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, 2014
Abruf im Internet: 03.06.2020
https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/klimaanalyse-nuernberg_gutachten_rev01_komp_ohnekarten.pdf
Anhang 1: https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/anhang_1.pdf
Klimafunktionskarte: https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/nuernberg_klima_karte6-klimafunktionskarte_rev06_komp.pdf

[LBK Bayern, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmbelastungskataste, 2019
Abruf im Internet: 01.07.2020
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de

[LfU, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Messdatenliste des Grundnetztes (im Landesmessnetz), Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasserstand/doc/gwstand_messdatenliste.pdf

LfU, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Messstellen Grundwasserstand in Bayern, Staatliches Grundwassernetz - Stand September 2019, Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil2_gewaesserkundlicher_dienst/doc/nr_219_anlage2.pdf

[LfU Luft, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2017
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk17.pdf

[LfU Luft, 2018]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018
Abruf im Internet: 21.09.2020

https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk18.pdf

[LfU Luft, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2019
Abruf im Internet: 18.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk19.pdf

[LfU Staub, 2016]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2016 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2016.pdf

[LfU Staub, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2017 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2017.pdf

[LfU Staub, 2018]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2018 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 02.07.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2018.pdf

[Umwelt Atlas Boden, 2020]
Bayrisches Landesamt für Umwelt, Umwelt Atlas Boden, Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. 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.

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

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

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

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

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

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

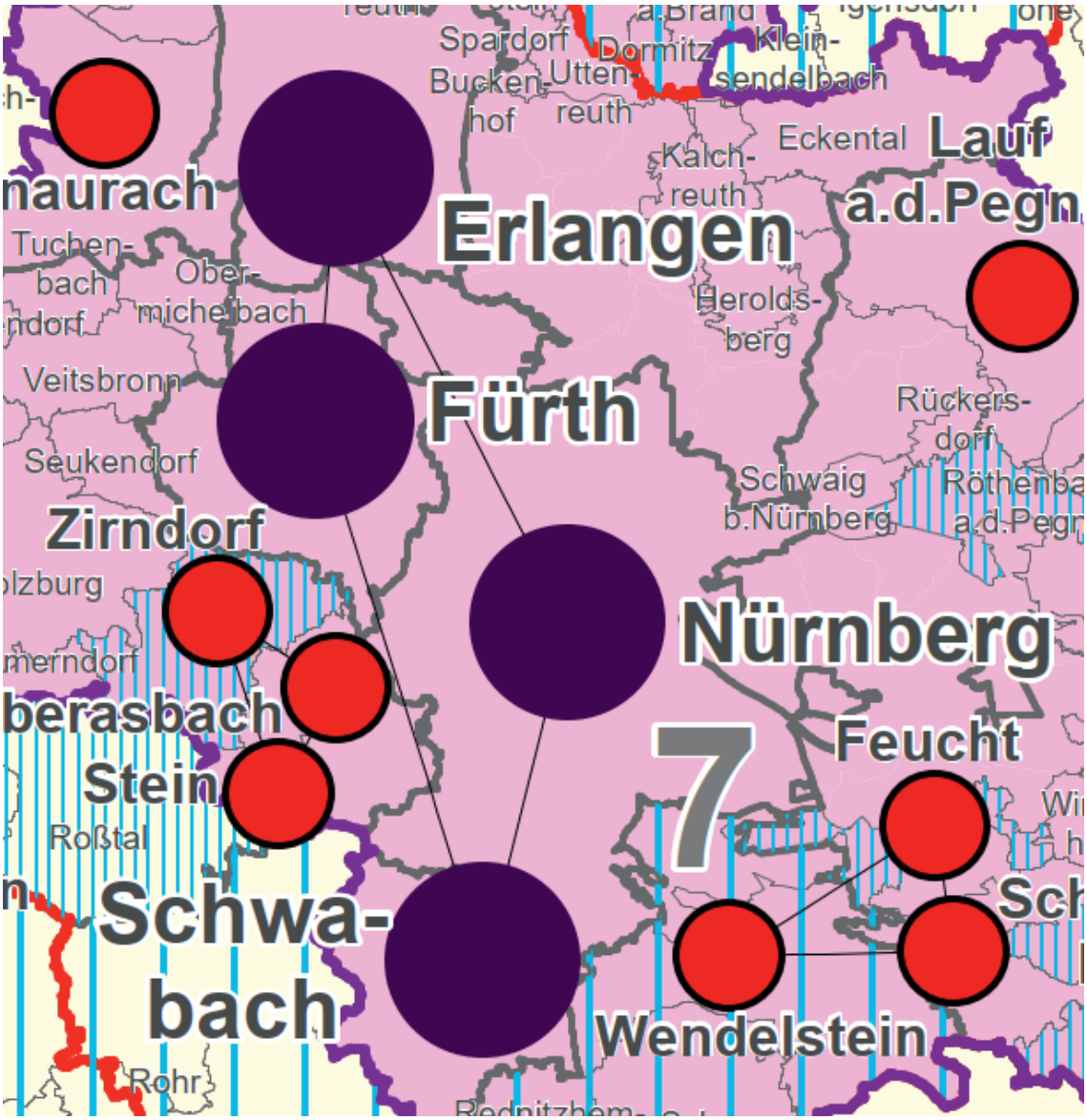
Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050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

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von -80% auf -95% (Punkt c).

** wird voraussichtlich noch im Jahr 2020 mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt*

12 Anlagen



Anlage 1: **Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte**

I. Ziele der Raumordnung



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Kreisregionen

Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Metropole

Regionalzentrum

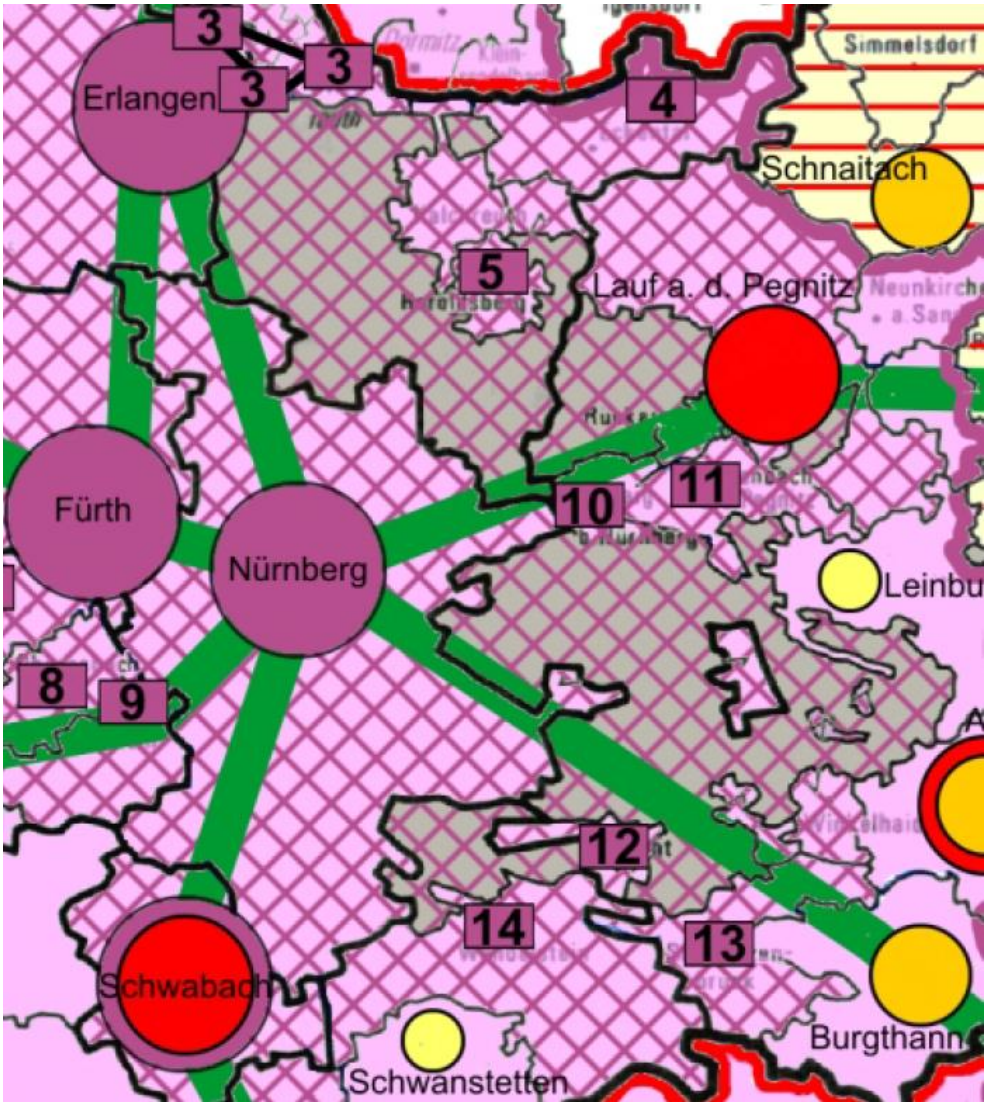
Oberzentrum

Mittelzentrum

Region

1 Bayerischer Untermain
2 Würzburg
3 Main-Rhön
4 Oberfranken-West
5 Oberfranken-Ost
6 Oberpfalz-Nord
7 Nürnberg

Ausschnitt aus der Legende zum Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte



Anlage 2: Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
Raumstruktur
Karte 1
Dreizehnte Änderung

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Nürnberg, den 26. März 2007

Reich
Landrat Verbandsvorsitzender

Zeichenerklärung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele



Legende zum Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1



II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen (Bestand und durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen – *generalisiert*) Stand 31.12.1987

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche

Gewerbliche Baufläche

Anlage 3: **Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 2 mit Ausschnitt aus Legende - Lage des Plangebiets mit blauem Kreis gekennzeichnet**

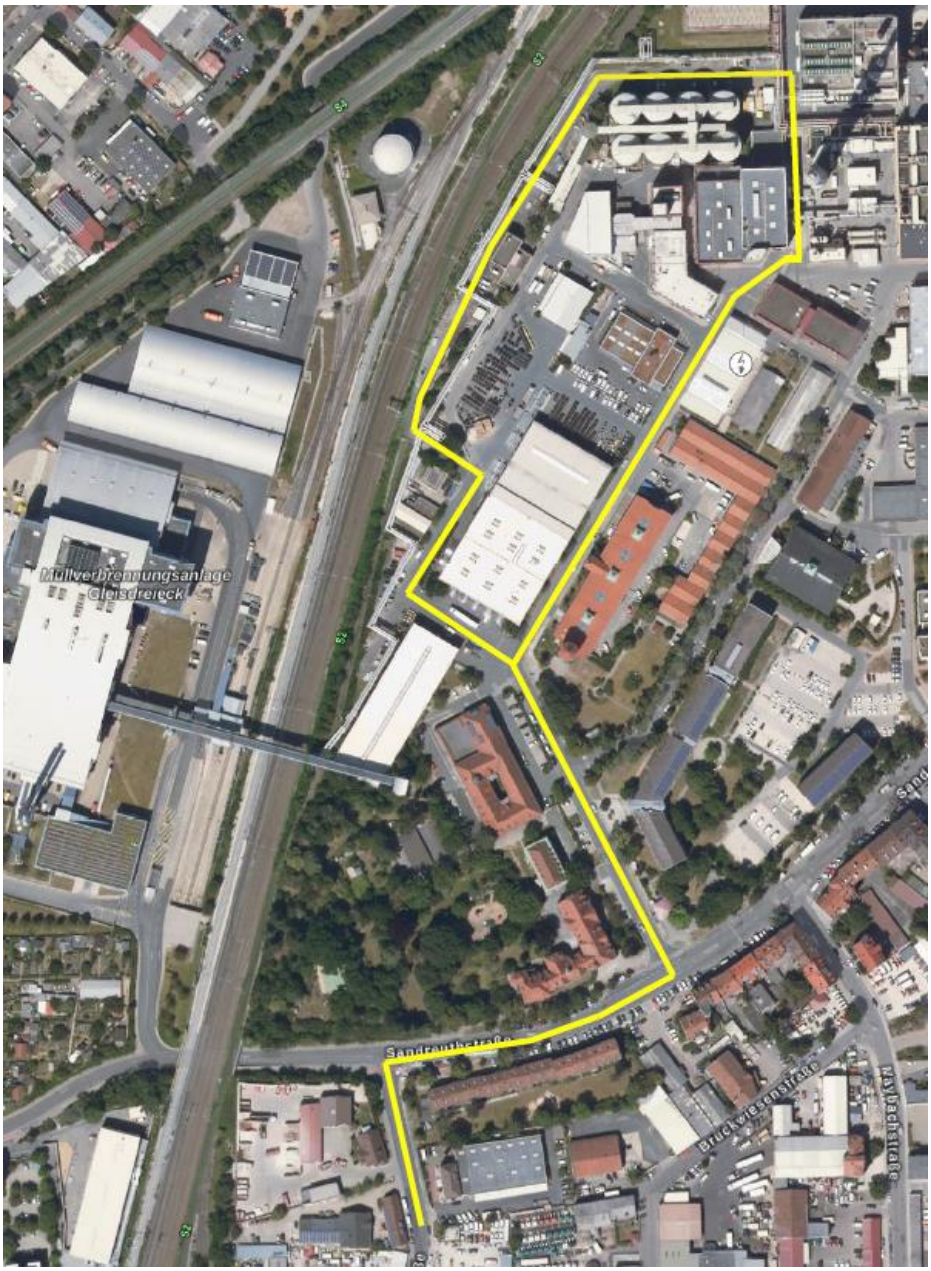


Anlage 4: Zu Kapitel 1.2: Auszug aus dem FNP der Stadt Nürnberg mit Legende

Übersicht über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ und umliegende Biotopflächen

Ergänzung im weiteren Verfahren

Anlage 5: Zu Kapitel 2.4.1: Arten- und Biotopschutzprogramm



Anlage 6: Zu Kapitel 2.6.2: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb)

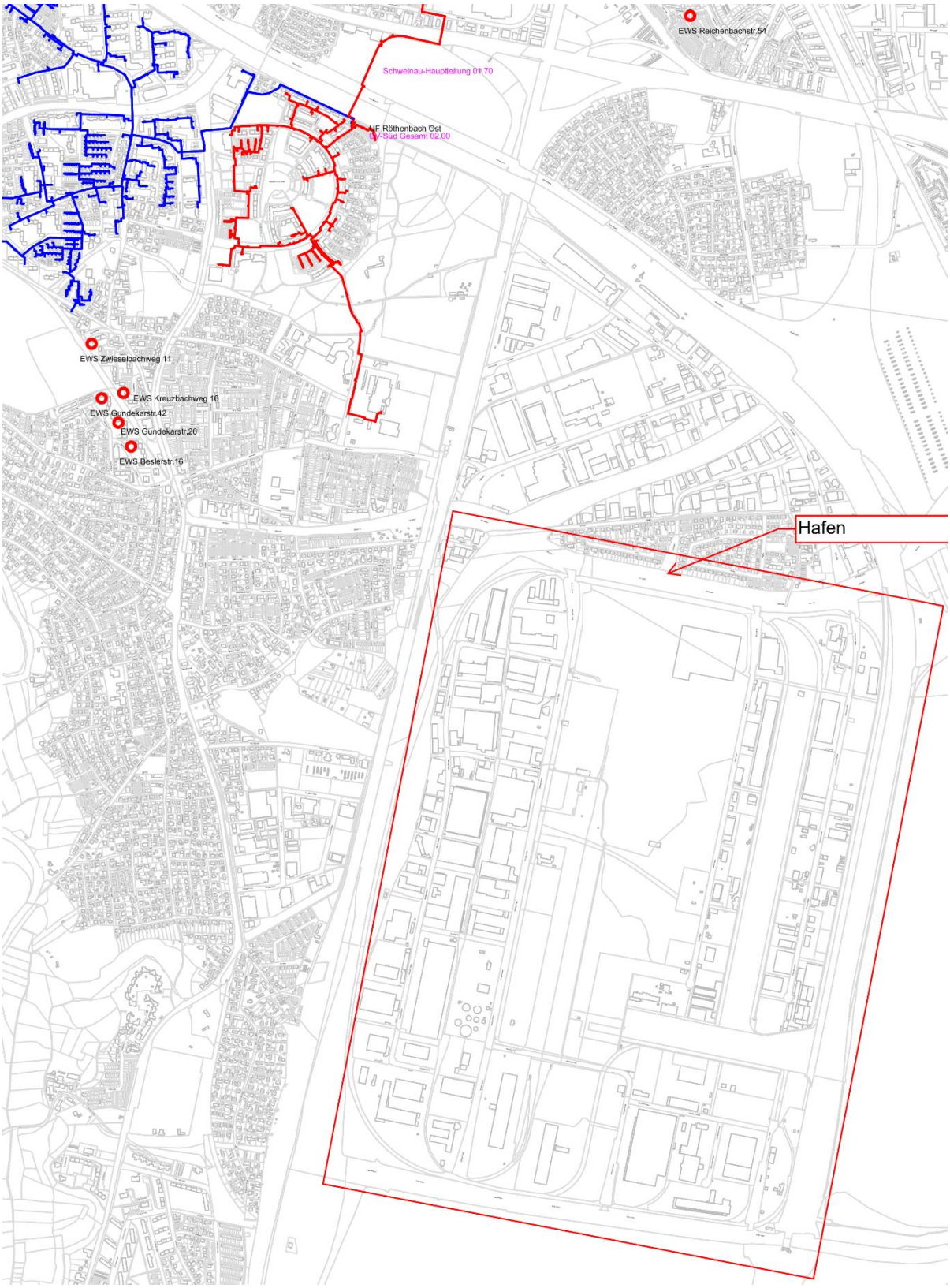
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

Anlage 7: Zu Kapitel 2.6.3: Lage des Heizöltanks und 120 m Abstand



Anlage 8: Zu Kapitel 6.1: Ausschnitt aus Übersichtsplan Fernwärmeversorgung (N-ERGIE Netz GmbH)

Berichtsvorlage
Stpl/198/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 07.07.2020

Anlagen:
Antrag_Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße_Die Grünen
Bericht

Bericht:
Die Verwaltung berichtet über die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4605 "Leyer Straße" sowie über den aktuellen Stand der Entwicklung. Weiterhin wird über den Sachstand der Grundstücksübernahme für das Areal für die Herstellung der Grünflächen, sowie über den Zuständigkeitsbereich der auf dem Areal abgestellten Fahrzeuge berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☒ **LA**

☐

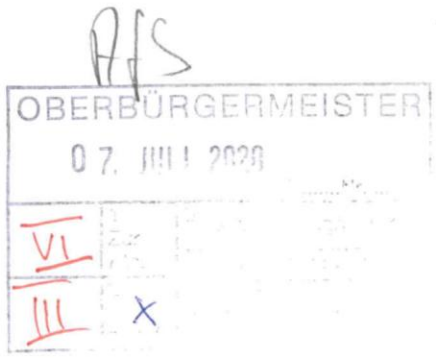
Ö 6

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 7. Juli 2020

Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße: Gründe für die Stagnation hinsichtlich Bebauung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den kommenden Jahren sind viele Projekte zum Geschosswohnungsbau in Nürnberg geplant. Diese Entwicklung ist insbesondere im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet als sehr positiv zu betrachten.

Gerade auch die Bebauung mit 350 Wohneinheiten (Bebauungsplan 4666) und somit die Entwicklung im Gebiet zwischen Dottenheimer- und Von-der-Tann-Straße ist ein weiterer Schritt, den sehr angespannten Wohnungsmarkt etwas zu entzerren. Dabei sollte eine aufeinander abgestimmte strukturelle Stadtteilentwicklung unter Berücksichtigung des Umfelds im Mittelpunkt stehen – eine partielle Inselbetrachtung wäre der falsche Ansatz. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, warum die Stadt ein angrenzendes Areal von zwei Hektar zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße nicht für die Bebauung heranzieht. Dieses Gebiet liegt seit Jahren brach, obwohl hierfür bereits Baurecht (Bebauungsplan 4605) besteht. Seit einiger Zeit entwickelt sich dieses Gebiet als Abstellfläche für alte, ungenutzte Fahrzeuge: Dies wirkt sich nicht nur negativ auf das Stadtbild aus, sondern ist auch aus Umweltschutzgründen (Ölverlust etc.) nicht hinnehmbar.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung prüft die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung (Bebauungsplan 4605) und berichtet über den aktuellen Stand.

- Zudem prüft die Stadt eine Grundstücksübernahme, um dieses Areal für die Bebauung zu nutzen oder um es für den Grünflächenausgleich heranzuziehen.
- Die Verwaltung prüft, in welchen Zuständigkeitsbereich die abgestellten Fahrzeuge auf dem Areal fallen und inwieweit sie die Umwelt belasten.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin Stadtrat	Andrea Bielmeier Stadträtin	Marc Schüller stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße
Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 7. Juli 2020

Bericht

Der Antrag vom 7. Juli 2020 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen (siehe Anlage) umfasst Fragen zur Entwicklung des Areals zwischen Leyher-,Rehdorfer- und Dottenheimer Straße.

1. **Die Verwaltung prüft die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 4605) und berichtet über den aktuellen Stand. Zudem prüft die Stadt eine Grundstücksübernahme, um dieses Areal für die Bebauung zu nutzen oder um es für den Grünflächenanteil heranzuziehen.**

   Für das ca. 2,4 ha große Gebiet südlich der Leyher Straße zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 4605 (rechtskräftig am 22.04.2015) aufgestellt. Anlass der Aufstellung war die Aufgabe eines Großteils der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Druckerei. Ziel war es das Areal einer höherwertigen bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

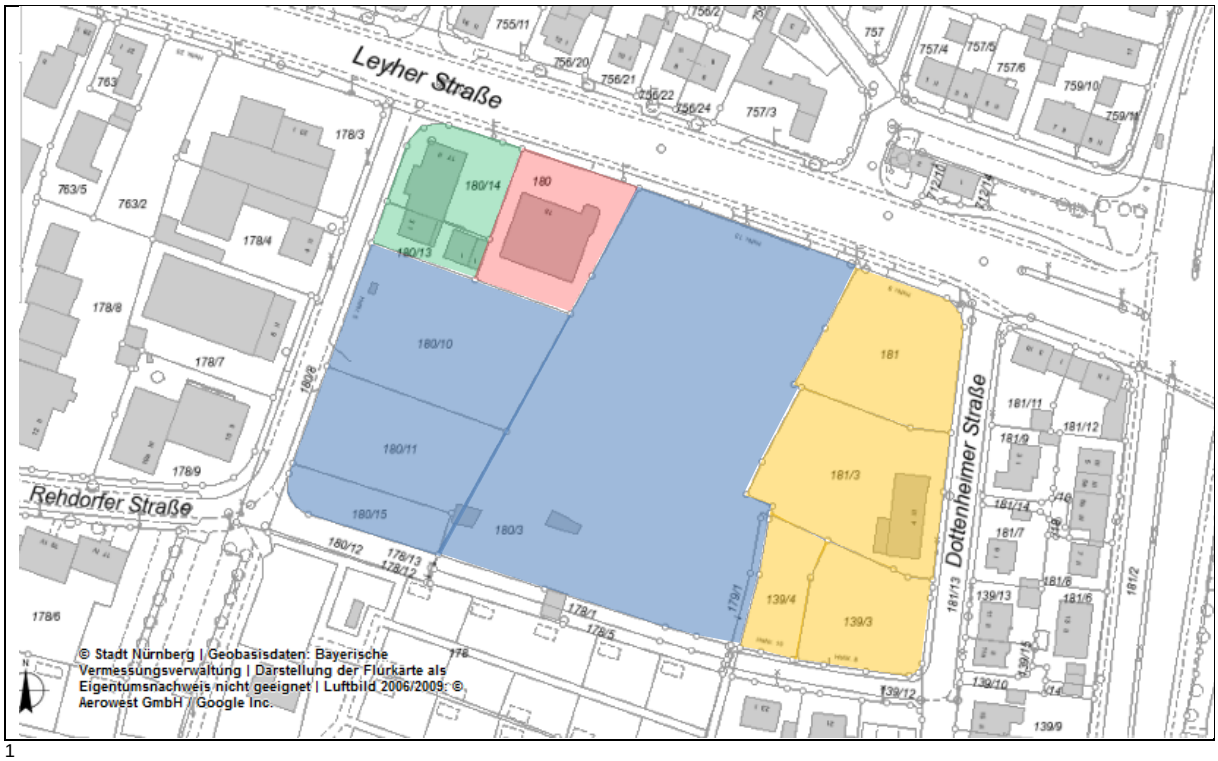
   Die Grundstücke entlang der Leyher Straße und im Westen entlang der Rehdorfer Straße zum dort angrenzenden Gewerbegebiet sollen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. An der Leyher Straße ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgesehen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Leyher Str. 15 und 17), für die Bestandschutz besteht. In den rückwärtigen, lärmabgewandten Bereichen ist Wohnnutzung geplant. Vorstellbar sind hier sowohl Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als auch Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug vorgesehen, der hinsichtlich seiner Ausstattung und Instandhaltung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellt und die Verbindung zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenkolonie bildet.

   Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4605 besteht Baurecht im Rahmen der Festsetzungen entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Verpflichtung die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung umzusetzen kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgeleitet werden.

   Der Zeitpunkt der Umsetzung der Baumaßnahmen auf den privaten Bauflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4605 daher durch die Stadt nicht direkt beeinflusst werden. Lediglich die Umsetzung der künftig öffentlichen Flächen liegt in der Hand der Stadt. Derzeit sind alle Flächen im Plangebiet in Privateigentum.

   Die Eigentümersituation im Geltungsbereich des B-Planes stellt sich wie folgt dar:

   - Eigentümer 1 - blau (Fl.Nr. 180/3; 180/10; 180/11, 180/15; Sundersbühl) - 14.337 m²
   - Eigentümer 2 - gelb (Fl.Nr. 181;181/3; 139/3; 139/4; Sundersbühl) – 5.818 m²
   - Eigentümer 3 - grün (Fl.Nr. 180/13; 180/14; Sundersbühl) – 1.361 m²
   - Eigentümer 4 - rot (Fl.Nr. 180; Sundersbühl) – 1.444 m²



[1]

Das Liegenschaftsamt wird Gespräche mit dem Haupteigentümer 1 führen, um mögliche offene Punkte bei der flächenmäßigen Umsetzung des B-Planes (z.B. Erschließungsfragen, Grünflächen etc.) zu klären

2. **Die Verwaltung prüft, in welchen Zuständigkeitsbereich die abgestellten Fahrzeuge auf dem Areal fallen und inwieweit sie die Umwelt belasten**.

   Die Fläche ist vollständig eingezäunt und daher nicht betretbar, aber gut einsehbar. Es befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück. Beide Fahrzeuge sind zwar abgemeldet und gebraucht, aber es handelt sich nicht um Altfahrzeuge. Die Fahrzeuge weisen augenscheinlich keine größeren Schäden auf und sind zu ihrem ursprünglichen Verwendungszweck als Fortbewegungsmittel grundsätzlich geeignet. Insoweit sind die Fahrzeuge nicht als Abfall einzustufen.

   Abgemeldete Fahrzeuge dürfen zwar nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden, aber auf Privatflächen dürfen abgemeldete Fahrzeuge stehen, selbst wenn die Flächen wie hier nicht oder nur teilweise befestigt sind. Offensichtliche Umweltgefahren wie auslaufende Fahrzeugflüssigkeiten gehen von den Fahrzeugen nicht aus.

   Eine gewerbliche Fahrzeugabstellfläche in größerem Umfang (z.B. als Verkaufsfläche für Gebrauchtwägen), die dann einer (baurechtlichen) Genehmigung bedürfte, konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Bei den Flächen handelt es sich um Privatgrund und nicht um städtischen Grund. Die Verantwortung und auch die Verfügungsgewalt über die Grundstücksnutzung liegt bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Behördliche Eingriffe des Umweltamtes wären nur im Falle konkreter Umweltgefahren geboten.

   Neben den Fahrzeugen konnten auf den Privatgrundstücken an mehreren Stellen Abfallablagerungen vorgefunden werden, darunter Metallschrott und Bauschutt. Hier wird das Umweltamt auf Basis des Abfallrechts tätig und wird auf eine Beseitigung hinwirken.

[1] Abb. Eigentümersituation; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Berichtsvorlage
Stpl/201/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020

Anlagen:
Antrag_Wohnbebauung in Schweinau_Die Grünen
Bericht
Lageplan
Übersichtspläne Bebauungspläne Nrn. 4532 und 4633, je Variante B
Lageplan zu Bauantrag

Bericht:
Die stetige Zunahme der Bevölkerung im Stadtgebiet erfordert die Aktivierung vorhandener Wohnbauflächen zu.

Das derzeit teilweise als Erholungsgärten (nicht geschützte ‚Kleingärten) genutzte Gebiet an der Hinteren Marktstraße/ östlich der Hans-Schmidt-Straße wurde in das Sonderprogramm Wohnungsbau mit 45 Wohneinheiten aufgenommen und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Mietwohnungsbau zu fördern.

Die bestehenden Grünflächen im Quartier, die Kleingärten und der Lochnerpark sind durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) dauerhaft gesichert.

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 Schaffung von Wohnraum wird besonders den Bedürfnissen von Wohnungssuchenden Rechnung getragen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.VII/LA**

☐

☐

Ö 7

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
01. JULI 2020

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII/Bgm/de	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 29. Juni 2020

Wohnbebauung in Schweinau: Erhalt der Grünflächen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit 2005 steht die Wohnbebauung am nordöstlichen Ende der Hinteren Markstraße in Schweinau zur Debatte. Seitdem bangen die Anwohner*innen um die „grüne Lunge" in ihrem Viertel, da den Gebäuden neben zahlreichen Bäumen die dortigen Kleingärten weichen müssen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung berichtet über die gesamte Entwicklung, beginnend ab 2005 bis zur erneuten Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und über den Stand heute.
- Die Stadt erläutert, welche Beweggründe vorlagen, das im Jahr 2015 erneut ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde – trotz einstimmigen Einstellungsbeschlusses durch den Stadtrat vom 19. Juni 2007.
- Die Verwaltung erstattet Bericht, unter welchen Bedingungen die Teilfläche mit den Flur-Nummern 183 und 184 an das Evangelische Siedlungswerk (ESW) veräußert wurde und ob die ESW in der Zwischenzeit einen Bauantrag eingereicht hat.
- Die Stadt gibt Antwort darüber, inwieweit die Möglichkeit besteht, das von der Eisenbahner-WBG wieder zurückgeforderte Fläche mit der Flurnummer 185/2 als öffentliche Grünfläche gesichert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin	Andrea Bielmeier	Marc Schüller
Stadtrat	Stadträtin	stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020

Bericht

Vor dem Hintergrund eines ständigen Bevölkerungswachstums kommt die Stadt Nürnberg ihrer Verantwortung nach, indem sie den Wohnungsmarkt beobachtet, um durch gezielte Maßnahmen eine spürbare Entlastung zu erreichen. Vor der Ausweisung neuer und im Stadtgebiet begrenzter Siedlungsflächen ist die Innenentwicklung gemäß §1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu aktivieren. Bauflächenpotentiale, die bereits über eine weitgehend bestehende technische und soziale Infrastruktur verfügen, sollen vorrangig einer Bebauung zugefügt werden.

Im südwestlichen Stadtgebiet nördlich der Hinteren Marktstraße liegt eine städtische, teilweise durch Erholungsgärten genutzte Wohnbaufläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, Planungsrecht liegt vor in Form von § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan i.V.m. Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4532

Der Stadtplanungsausschuss (AfS) beschloss in seiner Sitzung am 10.11.2005 die Einleitung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 nördlich der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße im Stadtteil Schweinau für das insgesamt ca. 1,2 ha große Gebiet. Es wurden zwei Varianten der künftigen Wohnnutzung aufgezeigt. Variante A sah eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor; Variante B bestand aus Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern.

Am 13.07.2006 wurde im AfS über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berichtet und das weitere Verfahren beschlossen: Aufgrund der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen entschloss man sich für eine ressourcenschonende Innenbereichsentwicklung und bevorzugte Variante B, die neben dem geringeren Flächenbedarf mehr Wohnfläche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Süden weitgehend schont, Zufahrt und Stellplätze von der bestehenden Wohnbebauung an der Hinteren Marktstraße abrückt sowie ein besseres Verhältnis von Wohnfläche zu Außenhülle und damit eine bessere Energiebilanz verspricht.

In gleicher AfS-Sitzung stellte die SPD-Stadtratsfraktion den Antrag, dass die Verwaltung die Vorschläge für die Bebauung zurückziehen und dem Stadtrat eine Ergänzung der vorhandenen Geschosswohnungsbauten entlang der Hinteren Marktstraße auf dem Grundstück 185/2, Gemarkung Schweinau vorlegen möge. Die städtischen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 183, 184 und 167 solle man der DB Landwirtschaft zum Kauf oder zur Pacht anbieten und in die Kleingartenanlagen mit einbinden.
Dieser Antrag wurde einstimmig beschlossen.

Am 19.04.2007 wurde im AfS das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4532 eingestellt mit dem Hinweis, dass auch auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung des Grundstücks östlich der bestehenden Zeile entlang der Hinteren Marktstraße errichtet werden könne.

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4633

Der Bedarf an Wohnbauflächen war und ist immer noch hoch, so prüft(e) die Stadt weiterhin die Eignung der begrenzten potentiellen Innenentwicklungsflächen zur Wohnnutzung, um auch Wohnraum für einkommensschwache Mieter zu schaffen.
Am 17.09.2015 wurde das Bebauungsplan-Verfahren erneut auf behandelt.

Variante A zeichnet sich durch eine Reihenhausbebauung (15 Wohneinheiten [WE]) und der Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit einem Geschosswohnungsbau (5-10 WE) aus, Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbeziehung des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie durch ausschließlich oberirdische Stellplätze.

Variante B präferiert 3 Stadtvillen im Geschosswohnungsbau (27-40 WE), Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit Geschosswohnungsbau (5-10 WE), Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbezug des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße nördlich der drei Baukörper mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen.

Der AfS beschloss, das Bebauungsplan-Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchzuführen.

Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde am 09.06.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet. Der Rahmenplan Variante B wurde entsprechend der vorgebrachten Stellungnahmen überarbeitet.

Wie auch anlässlich des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 wurde auch für das Verfahren Nr. 4633 eine Lösung außerhalb eines aufwändigen Bebauungsplans attestiert: Die aufgezeigten planerisch zu bewältigenden Themenbereiche lassen sich – bei geeignetem planerischen Ansatz – auch auf Grundlage des § 34 BauGB lösen. Das Verfahren wurde daraufhin nicht weitergeführt.

<u>Sonderprogramm Wohnen</u>
Das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet belegt nachfolgend in Zahlen den dauerhaften Anstieg der Einwohner, das der Vollständigkeit halber bis heute ergänzt wurde:

Jahr	Einwohner	Zunahme in Prozent gegenüber dem Jahr 2000
2000	488.400	
2005	493.553	1,0
2014	501.072	2,6
2015	509.975	4,4
2019	535.886	9,7

In den letzten 20 Jahren stieg die Bevölkerung in Nürnberg um ca. 10 %.

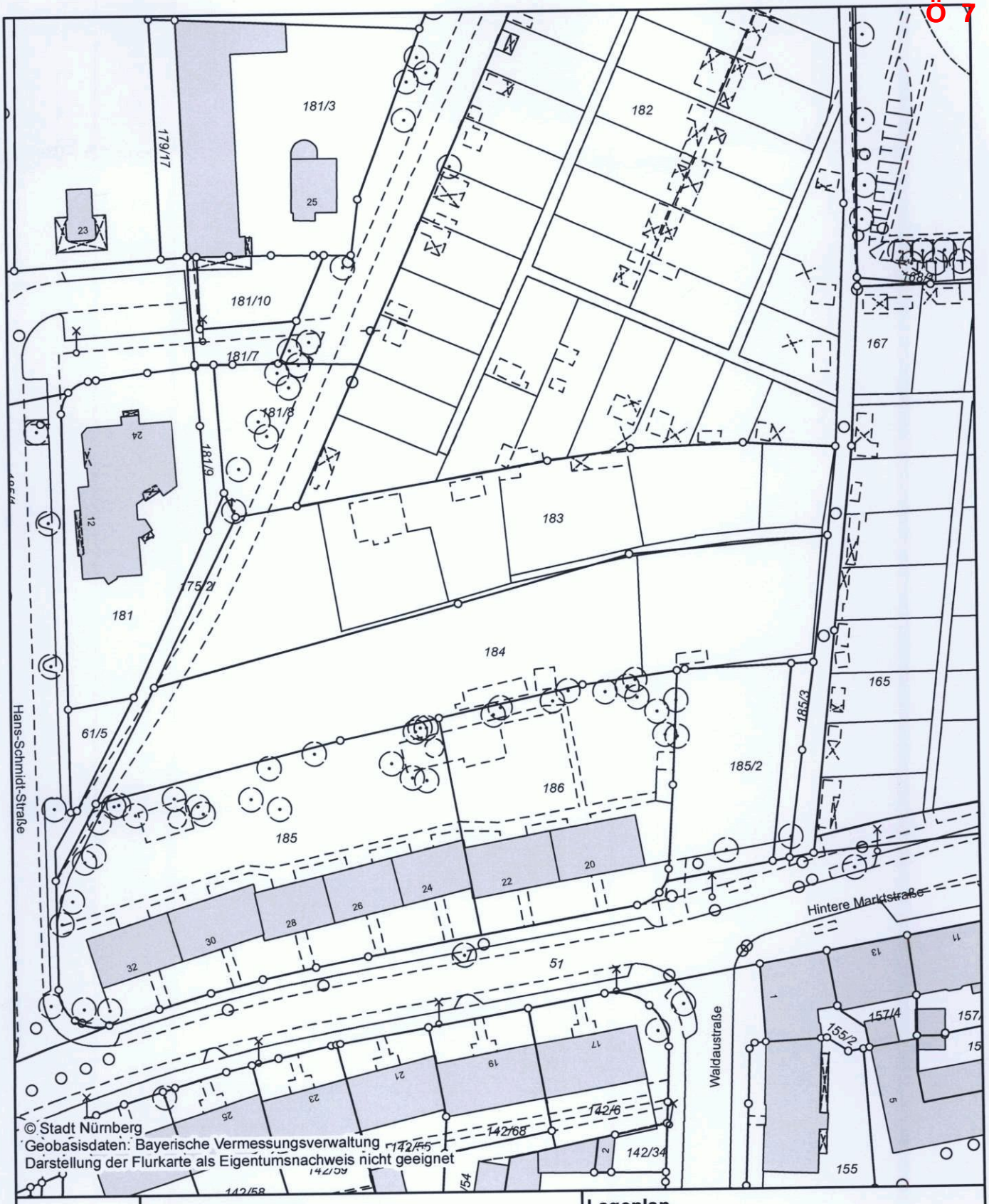
Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche ca. 1.600 Wohneinheiten geschaffen (vgl. RWA vom 20.04.2016 und AfS vom 28.04.2016).

Hierzu gehört auch die Hintere Marktstraße mit einer ca. 3.629 m² großen Teilfläche aus den Grundstücken Flur Nrn. 183 und 184, je Gemarkung Schweinau. Das Evangelische Siedlungswerk Bayern GmbH (ESW) hat diese Flächen, die von der Stadt im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens veräußert wurden, am 08.01.2019 gekauft. Der Vertragsgrundbesitz ist innerhalb von neun Monaten ab Zugang der Baugenehmigung ordnungsgemäß zu bebauen und innerhalb von drei Jahren vollständig herzustellen. Die geplanten 45 Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau. Das ESW hat am 04.07.2018 den Bauantrag B2-2018-548 hierzu eingereicht. Die Genehmigung wird nach Klärung der Erschließung erfolgen und sobald der Antrag für die Wohnraumförderung bei Ref.VII/SW eingereicht und bewilligt wurde. Der planerische Ansatz ist geeignet, die Kriterien des § 34 BauGB zu erfüllen.

<u>Grundstücksrückgabe</u>

Die Flur Nr. 185/2, Gmkg. Schweinau wurde vor ca. 60 Jahren auf Grund einer damaligen Straßenplanung unentgeltlich von der Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft an die Stadt Nürnberg abgetreten. Zwischenzeitlich erfolgte eine Umplanung: Eine 129 m² große Teilfläche des Grundstücks ist für die Erschließung der nördlich liegenden Flur Nrn. 183 und 184 aus der Flur Nr. 185/2 herausparzelliert worden (jetzt Flur Nr. 185/3).

Die Stadt hat geprüft, die verbleibende Fläche (nach Rückübertragung an Vonovia) zu Wohnbaupreisen zu erwerben bzw. zu behalten, hat sich aber aufgrund der angespannten Haushaltssituation dagegen entschieden. Der vormalige Eigentümer, vertreten durch Vonovia, hat ihren Rückgabeanspruch für die verbleibenden 773 m² bereits geltend gemacht und möchte die Fläche zeitnah – ebenfalls für Wohnen – bebauen. Die Rückübertragungsmodalitäten werden bereits verhandelt.



N

0 40 m

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Lageplan

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:

Vorhaben:

Datum:

Gemarkung: Schweinau

Flurstück - Nr.: 183
184
185/3

BAYERN 147 STADT NÜRNBERG

Auftrag Nr.: Sa

Datum des Auszuges: 03.05.2018

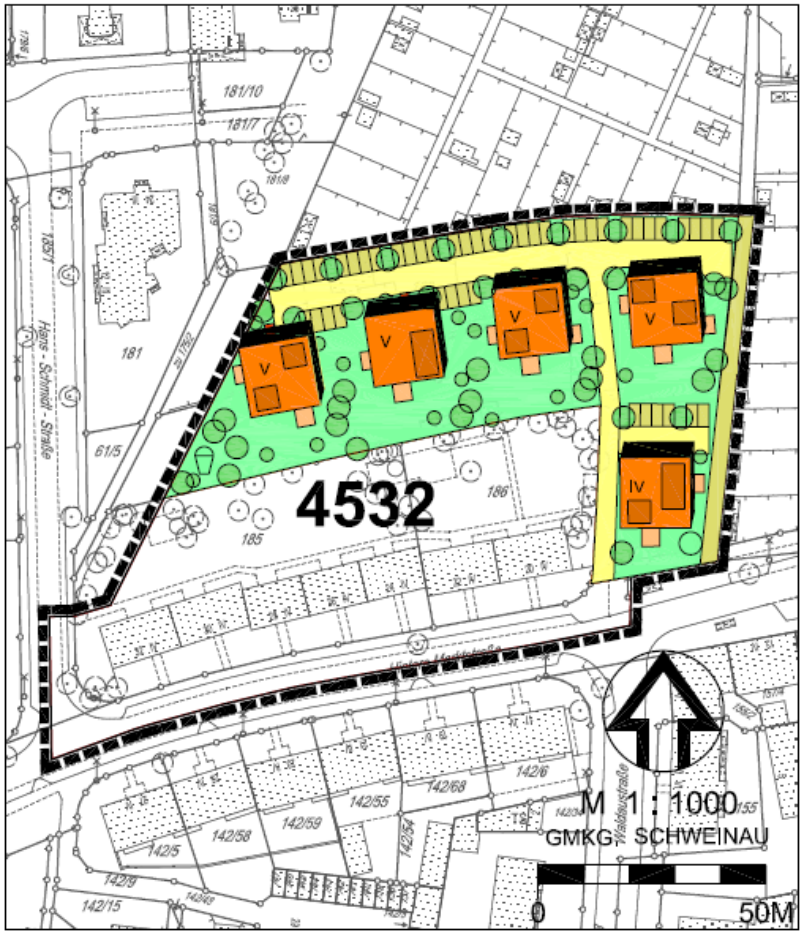
Ausgestellt durch: Sailer, Silke

Herausgeber: Stadt Nürnberg

Grundlage: Liegenschaftskataster - Vermessungsamt Nbg
Katasterstand: 04.04.18

Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Rahmenplan Varlante B
zum Bebauungsplan Nr. 4532 für eln Geblet nördllch der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße



LEGENDE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3S- 6 - 05

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4633 "HINTERE MARKTSTRASSE "

VARIANTE B

für ein Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen

NÜRNBERG

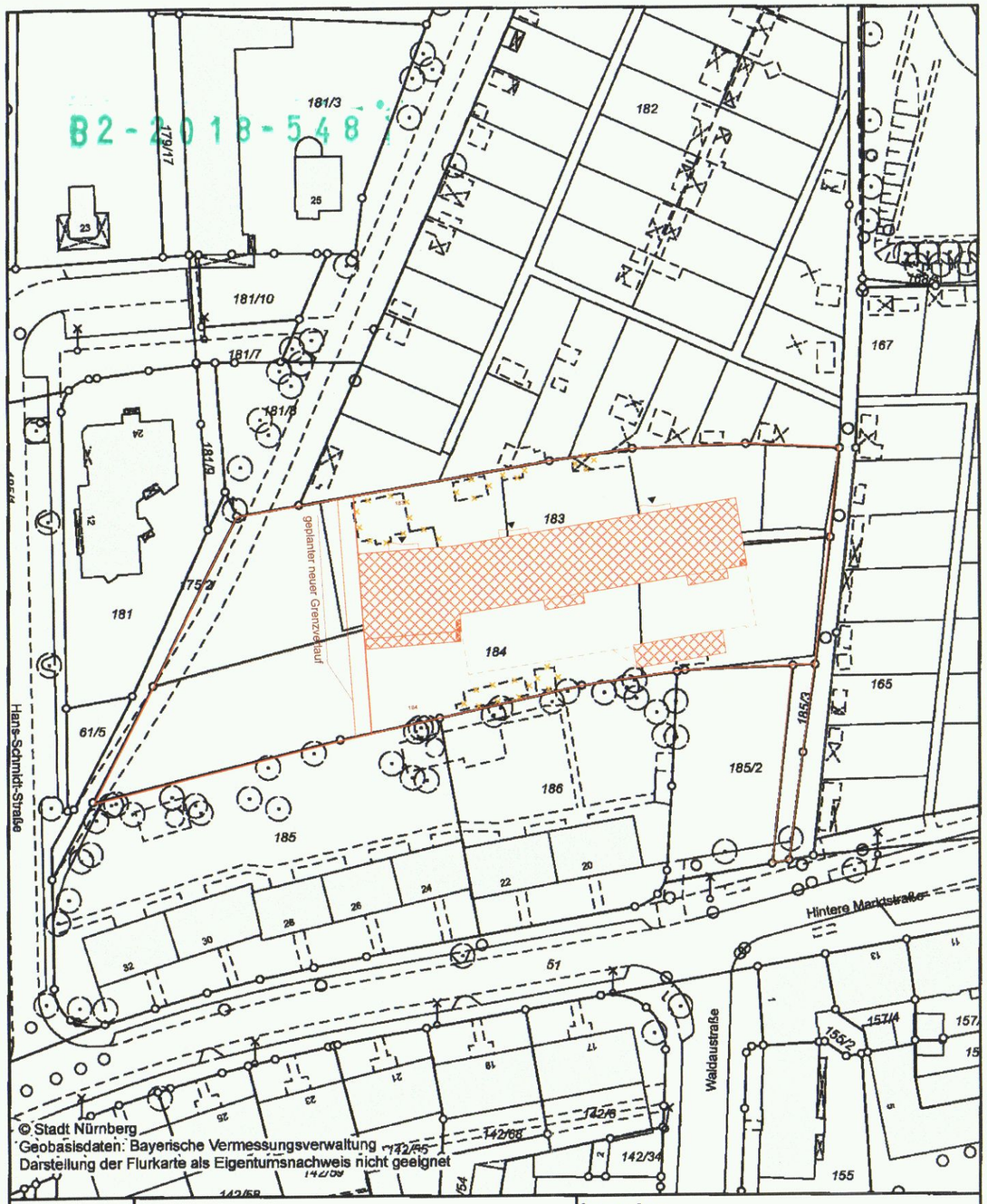


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

I 07

B2-2018-548



N

Nachbarschaftsbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung, Nachbarschaftsnachweis gemäß gesonderter Anlage

index	datum	inhalt	erstellt
planindex			

bauvorhaben

Neubau von 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen mit TG in der Hinteren Marktstraße, Nürnberg, Gem. Schweinau, Fl.Nr. 183, 184, 185/3

bauherr

ESW Bayern GmbH
Hans-Sachs-Platz 10
90429 Nürnberg

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Hans-Sachs-Platz 10, 90403 Nürnberg
Telefon 09 11 / 20 08 - 0
Telefax 09 11 / 20 08 - 156

architekt

hering architekt gmbh

löwenberger straße 50 90475 nürnberg fon 0911.8102890 mail info@hering-architekt.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 176 868

Hering Architekt Ingenieurarchitekt

plantitel	blatt-nr.	datum	maßstab	höhenlage NN
Lageplan	401	08.05.2018	1000	+312,20 ü. NN = +/- 0,0

0 40 m

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Gemarkung: Schweinau

Flurstück - Nr.: 183
184
185/3

Auftrag Nr.: Sa
Datum des Auszuges: 03.05.2018
Ausgestellt durch: Sailer, Silke

STADT NÜRNBERG BAYERN 147

Lageplan

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:
Vorhaben:
Datum:

Herausgeber: Stadt Nürnberg

Grundlage: Liegenschaftskataster - Vermessungsamt Nbg
Katasterstand: 04.04.18

Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/192/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Projektsteckbrief Skateanlage Münchener Straße
Projektsteckbrief Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
Projektsteckbrief Skatepark Witschelstraße

Sachverhalt (kurz):
Am 24. September 2020 wurde im Stadtplanungsausschuss über den "Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020" berichtet. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat gemeinsam mit dem Bund ein Förderprogramm aufgelegt, welches Sportstätten in Gebieten, die im Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgenommen sind oder in städtebaulichen Untersuchungsgebieten zur Vorbereitung der Aufnahme in die Städtebauförderung liegen, bezuschusst.

Für oben genanntes Sonderförderprogramm hat die Verwaltung in einer gebildeten Arbeitsgruppe folgende drei Projekte benannt und bei der zuständigen Fördermittelstelle, der Regierung von Mittelfranken, einen Antrag zur Interessensbekundung eingereicht:

1. Skateanlage Münchener Straße
2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
3. Skatepark Witschelstraße

Fördervoraussetzung ist die Vorlage eines Grundsatzbeschlusses des Stadtrates.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Für die zur Förderung durch die Regierung ausgewählten Projekte entstehen Planungs- und Baukosten. Die Finanzierung des kommunalen Eigenanteils ist mit Stk abgestimmt und vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates über den Haushaltsplan 2021 gesichert.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Aspekte werden im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen berücksichtigt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **StK**

☒ **SÖR**

☒ **SpS**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss begrüßt die eingereichte Interessensbekundung für den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 und beauftragt die Verwaltung, die drei nachfolgend genannten Projekte umzusetzen und in Aussicht stehende Fördergelder einzuwerben:

1. Skateanlage Münchener Straße
2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
3. Skatepark Witschelstraße

Beilage

Betreff:
Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen

Entscheidungsvorlage

Am 24. September 2020 wurde im Stadtplanungsausschuss über den „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020“ berichtet. Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat gemeinsam mit dem Bund ein Förderprogramm aufgelegt, welches Sportstätten in Gebieten, die im Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgenommen sind bzw. vor der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung liegen, bezuschusst. Gegenstand der Förderung sind dabei einzelne Sportstätten, keine städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

Für oben genanntes Sonderförderprogramm hat die Verwaltung in einer gebildeten Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtkämmerei, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt, Servicebetrieb öffentlicher Raum und Sportservice, folgende drei Projekte benannt und bei der zuständigen Fördermittelstelle, der Regierung von Mittelfranken, einen Antrag zur Interessensbekundung eingereicht. Einreichungsfrist war der 02. Oktober 2020. Weitere Informationen zu den Projekten sind in den beigefügten Steckbriefen zusammengefasst.

1. Skateanlage Münchener Straße
Die Skateanlage in der Münchener Straße besitzt in der Spielflächenplanung Nürnbergs eine übergeordnete Rolle. Als eine von sehr wenigen Aktionsflächen ist sie im Volkspark Dutzendteich, einem wichtigen Freizeit – und Erholungsbereich Nürnbergs, verortet. Nach 30 Jahren intensiver Nutzung treten an unterschiedlichen Stellen der Anlage nun bauliche Mängel auf, die die Nutzbarkeit erheblich einschränken und ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellen.

Die Maßnahme umfasst die Sanierung und Erweiterung der Skateanlage mit dem Ziel einen modernen Skatepark unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche zu errichten. Die neue Skateanlage fügt sich in die urbane Parklandschaft des Volkspark Dutzendteich ein und ist eine der größten Anlagen in der Metropolregion. Sie übernimmt nicht nur die Funktion einer Aktionsfläche für Jugendliche und junge Erwachsene, vielmehr ist sie ein stadtweiter Treffpunkt für Jugendliche und somit ein wichtiger Ort für Integration und Austausch. Mit den modernsten Skateelementen sowie unterschiedlichen Obstacles ist er State of the Art.

2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
Der Ballspielplatz in der Austraße liegt im Stadtteil Gostenhof-West, der durch eine dichte Bebauung geprägt ist. Im öffentlichen Raum fehlt es an Aufenthaltsqualitäten und insbesondere für Jugendliche sind zu wenige Angebote, wie öffentliche Bolz- und Fußballplätze vorhanden. Der Bolzplatz in der Austraße ist stark heruntergekommen und aufgrund baulicher Mängel derzeit nicht bespielbar. Die Auslastung des Ballspielplatzes wird aufgrund bisheriger Erhebungen als sehr hoch eingeschätzt. Eine umfangreiche Sanierung ist unumgänglich und bietet die Möglichkeit den Verdrängungen von jüngeren durch ältere Nutzern entgegenzuwirken und einen zweiten Platz anzulegen. Weiterhin können die öffentlichen Grünflächen überarbeitet und neu gestaltet werden.

Unter Einbezug der Gostenhofer Jugendhilfe wurden die vorhandenen Grundstücksflächen mit zwei unterschiedlich großen Multifunktionsspielfeldern überplant. Beide Spielfelder werden durch eine umlaufende Bande begrenzt und mit Toren und Basketballkörben inkl. lärmgedämmten Ballfangzaun ausgestattet. Die Plätze sind barrierefrei begehbar und erhalten eine Beleuchtungsanlage. Die Verkehrssicherheit zu den angrenzenden Bahngleisen ist gewährleistet.

3. Skatepark Witschelstraße
Die Skateanlage in der Witschelstraße liegt im Stadtteil St. Leonhard, im Südwesten der Stadt Nürnberg. Im gesamten Stadtteil fehlen im öffentlichen Raum Aufenthaltsqualitäten. Gerade im Hinblick auf Jugendliche herrscht ein Mangel an Einrichtungen und Orte zum Treffen und Spielen. Durch eine Sanierung des Skateparks in der Witschelstraße bietet sich die Möglichkeit den öffentlichen Raum neu zu gestalten und somit den gesamten Stadtteil aufzuwerten.

So wird die veraltete Skateanlage überarbeitet und mit neuen Obstacles, die auch für BMX-Fahrer geeignet sind, versehen und wieder eröffnet. Den veränderten Anforderungen an die technische Entwicklung und den geänderten Sportgerätenormen wird Rechnung getragen. Die neue Anlage soll für die breite Masse attraktiv sein. Einzelelemente und Kombigeräte wechseln sich ab, das Aneinanderreihen von einfachen Rails, sowie die Kombination von einzelnen Elementen steigert die Nutzungsvielfalt der Anlage auch für geübte Fahrer. Bei der Umgestaltung der Anlage wird auf Möglichkeiten zur Barriereminderung geachtet. Der Zugang soll für alle interessierten Altersschichten möglich sein.

Weiteres Vorgehen
Förderkriterium ist, dass sich der Stadtrat explizit zu den ausgewählten Projekten bekennt und darüber einen Grundsatzbeschluss fasst. Dieser ist nach Beschlussfassung an den Fördermittelgeber weiterzureichen.

Nach Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Maßnahmen von der Bewilligungsstelle geprüft und ggf. für die zweite Stufe des Programms ausgewählt.
In diesem Rahmen erfolgt dann die detaillierte Antragstellung mit dem Ziel, einen Bewilligungsbescheid zu erlangen.

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Skateanlage Münchener Straße

Luftbild



Maßnahmenträger

Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
1.188.000 Euro	1.148.000 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Maßnahme „Skateanlage Münchener Straße“ umfasst den Abriss und Neubau der Skateanlage im Volkspark Dutzendteich. Nach 30 Jahren intensiver Nutzung treten an den Übergängen zwischen dem Asphaltboden und den Skateelementen aus Holz bzw. Beton und Stahl bauliche Probleme auf, die die Nutzbarkeit erheblich einschränken und teilweise ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für die Nutzer darstellen. Unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche wurde ein moderner Skatepark entworfen, der sich in die urbane Parklandschaft einfügt. Ausgestattet mit den modernsten Skateelementen sowie unterschiedlichen Obstacles ist die neue Skateanlage „State of the Art“.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Die Anlage liegt im INSEK-Gebiet Südost und besitzt in der Spielflächenplanung Nürnbergs eine übergeordnete Rolle als eine der wenigen Aktionsflächen, die in einem bestehenden sehr wichtigen Freizeit- und Erholungsbereich Nürnbergs verortet ist. Sie übernimmt nicht nur die Funktion einer Aktionsfläche für Jugendliche und junge Erwachsene, vielmehr ist sie stadtweiter Treffpunkt für Jugendliche und somit ein wichtiger Ort für Integration und Austausch. Unweit der Fläche, die im Dritten Reich zum größten Sportstadion der Welt entwickelt werden sollte, können sich beim Skaten verschiedene Kulturen treffen und in Toleranz und Miteinander üben. Die Sanierung der Skateanlage hat für Nürnberg einen hohen Stellenwert, da sie den Nutzerdruck auf die kleineren, älteren Anlagen reduziert.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße

Luftbild



Maßnahmenträger

Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
411.682 Euro	394.682 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Bolzplatz ist stark heruntergekommen und derzeit gesperrt. Es bestehen mehreren Unfallgefahren. Eine umfangreiche Sanierung ist unumgänglich. Zusätzlich wird der Grünbereich überarbeitet und neugestaltet. Um den Verdrängung von jüngeren durch ältere Nutzer entgegenzuwirken, werden auf der vorhandenen Grundstücksfläche zwei unterschiedlich große Multifunktionsfelder errichtet und von einer 1m hohen umlaufenden Bande umgrenzt. An den Torseiten ergänzt ein 3m hoher lärmgedämmte Ballfangzaun den Umbau. Neben Toren werden die Spielfelder mit Basketballkörben und einer Beleuchtungsanlage ausgestattet.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Der Nürnberger Westen im Allgemeinen und das Stadterneuerungsgebiet Weststadt im Speziellen sind im Vergleich zur Gesamtstadt junge, kinderreiche und dynamische Stadtteile. Es sind zu wenige Einrichtungen und Orte für Jugendliche vorhanden. Im gesamten Bereich ist eine mangelhafte Ausstattung mit Ballspielplätzen, insbesondere öffentliche Bolz- und Fußballplätze zu konstatieren.
Im öffentlichen Raum (Straßenräume, Stadtplätze, Spielplätze) fehlt es an Aufenthaltsqualität und die Gestaltung ist in Teilen mangelhaft. Der Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Angebote für Bewegung und Sport im öffentlichen Raum, insbesondere für Jugendliche, kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Planinhalte wurden mit den Verantwortlichen der Gostenhofer Jugendhilfe abgestimmt.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Skatepark Witschelstraße

Luftbild



Maßnahmenträger

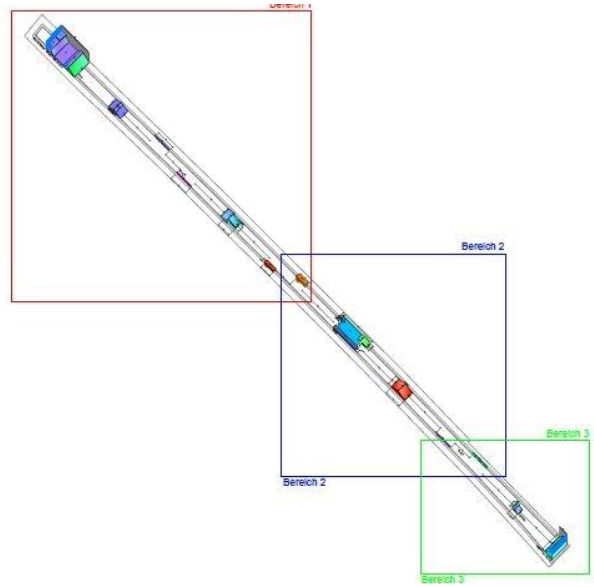
Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
108.500 Euro	96.500 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die veraltete Anlage soll nach ihrer vorübergehenden Schließung überarbeitet und mit neuen Obstacles, die auch für BMX-Fahrer geeignet sind, versehen und wiedereröffnet werden. Den veränderten Anforderungen an die technische Entwicklung und den geänderten Sportgerätenormen wird Rechnung getragen.
Die neue Anlage soll für die breite Masse attraktiv sein und sich durch eine niederschwellige Anforderung auszeichnen. Einzelelemente und Kombigeräte wechseln sich ab, das Aneinanderreihen von einfachen Rails, sowie die Kombination von einzelnen Elementen zu „Kombigeräten“ steigert die Nutzungsvielfalt, auch für Geübte.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Die Skateranlage in der Witschelstraße liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg, im Stadtteil St. Leonhard. Die Flächen liegen im Betrachtungsraum des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Nürnberger Süden und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes St. Leonhard/Schweinau. Das Gebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt ein junger, kinderreicher und dynamischer Stadtteil. Es sind zu wenige Einrichtungen und Orte für Jugendliche vorhanden. Im gesamten Bereich ist eine mangelhafte Ausstattung mit Sportplätzen zu konstatieren. Vielen öffentlichen Räumen (Straßenräume, Stadtplätze, Spielplätze) fehlt es an Aufenthaltsqualität und die Gestaltung ist in Teilen mangelhaft.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Beschlussvorlage
Stpl/202/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 BayDSchG

Anlagen:
Erläuterung

Sachverhalt (kurz):
Nach dem Denkmalschutzgesetz erfolgt die Eintragung neuer Baudenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der Gemeinde. Die letzte Benehmensherstellung fand am 7. November 2018 statt. Bis zum Stichtag 1. Oktober 2020 wurden 13 Gebäude, Gebäudegruppen oder Objekte in die Denkmalliste nachgetragen. Aus der Liste gestrichen wurden im gleichen Zeitraum 3 Gebäude. Zwischen November 2018 und September 2020 wurden an 9 Tagen insgesamt 50 Gebäude auf Denkmalwürdigkeit überprüft.

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:
Das Benehmen für die nachgetragenen Denkmäler wurde nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG hergestellt.

Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Erläuterung:

I. In der Bayerischen Denkmalliste sind alle Baudenkmäler, denkmalgeschützte Objekte, Ensemblegebiete und Bodendenkmäler verzeichnet. Die Liste ist nicht abgeschlossen, sondern wird stetig aktualisiert. Die Liste ist öffentlich und kann von jedermann kostenlos im Internet eingesehen werden (entweder auf www.geoportal.bayern.de oder über die Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege www.blfd.bayern.de abrufbar). Neben dem Listentext sind weitere Daten und häufig auch Bilder des Objekts vorhanden.

Der „Bayerische Denkmalatlas“ ist tagesaktuell, Veränderungen werden sofort eingearbeitet. Einmal pro Woche wird der Bayerische Denkmalatlas mit dem städtischen Geo-Daten-Service abgeglichen.

Gebäude oder Anlagen, die noch nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden, werden nach Antrag vom zuständigen Listenreferenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf ihre Denkmalwürdigkeit geprüft.

Die Anregung, ein Gebäude oder eine bauliche Anlage überprüfen zu lassen, kann von jedem Bürger an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an die Stadtheimatpflege herangetragen werden. Diese stellen den Antrag an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Im Stadtgebiet von Nürnberg werden jährlich im Schnitt im Rahmen von 5 Ganztagesterminen etwa 28 Gebäude geprüft. Die Anregung zur Untersuchung erfolgt vor allem durch Institutionen, wie z.B. der „Stadtbildinitiative Nürnberg“, den „Altstadtfreunden“, der Stadtheimatpflege, dem „Verein Baulust Nürnberg“, aber auch durch städtische Ämter, kulturinteressierte Bürger oder durch die Hausbesitzer selbst.

Nach einer Besichtigung des Objekts „vom Keller bis zum Dach“ und Prüfung vorhandener Planunterlagen und/oder Archivalien wird von den Mitgliedern des Listenreferats beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Aufnahme eines Gebäudes in die Denkmalliste beschlossen oder abgelehnt. Wesentliche Kriterien für die Aufnahme in die Liste sind neben der bauhistorischen Bedeutung z.B. die Ablesbarkeit der historischen Grundrisse als auch vorhandene Ausstattung und Ausgestaltung des Objekts.

Die Eigentümer, die Kommune und die Stadtheimatpflege werden schriftlich von der Aufnahme in die Liste informiert. Das Objekt wird dann sofort im „Bayerischen Denkmalatlas“ markiert.

Löschungen aus der Denkmalliste werden ebenfalls nach Antrag und eingehender Prüfung der Liegenschaften vorgenommen. Eine Löschung erfolgt nach Abbruch eines Baudenkmals oder wenn im Rahmen einer Prüfung festgestellt wird, dass ein Denkmal im Lauf von Jahrzehnten durch Umbauten und Umgestaltungen, die ohne Absprache mit den Denkmalbehörden erfolgten, so verändert wurden, dass die Denkmaleigenschaft nicht mehr begründet werden kann.

In gewissen Abständen erfolgt die Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde gemäß Art. 2 Abs. 1 BayDSchG. Die letzte Benehmensherstellung in Nürnberg fand am 7. November 2018 statt.

Seit der letzten Benehmensherstellung im November 2018 wurden an 9 Tagen insgesamt 50 Gebäude oder Anlagen auf Denkmalwürdigkeit überprüft. 13 Objekte wurden in die Denkmalliste aufgenommen, 3 Löschungen erfolgten.

Nachfolgend werden zunächst die im Zeitraum von Herbst 2018 bis Herbst 2020 untersuchten und nach Prüfung neu unter Denkmalschutz gestellten Anwesen und Anlagen mit dem zugehörigen Denkmallistentext (*kursiv*) in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt. Das Datum hinter der Adresse nennt das Datum des Eintragungsschreibens.

Anschließend werden die gelöschten Baudenkmäler mit einer kurzen Begründung beschrieben.

Eintragungen:

Adam-Klein-Straße 35-37 – 29.11.2019

Städtisches Mietswohnhaus, Doppelhaus, im rechten Winkel zueinander gestellte, drei- bzw. viergeschossige Putzbauten mit Walmdächern und Gesimsgliederung, östlicher Bau mit dreiseitigem Fassadenerker und Eckpfeiler mit Baumeisterzeichen, westlicher Bau mit Stufengiebel und Dreiecksgauben, expressionistisch, von Ludwig Wagner, bez. 1924.

Am Tiergarten 32, Giraffenhaus – August 2019

Giraffenhaus, eingeschossiger Sichtziegelsteinbau mit gefaltetem Satteldach, an der Nordseite dreiteiliges Keramikmosaik mit der Darstellung des Dschungels, von Harald Clauß, 1961, Mosaik von Franz Vornberger, 1963.

(Hinweis: Ergänzung des bereits denkmalgeschützten Tiergartengeländes durch das Giraffenhaus)

Bertolt-Brecht-Straße 40 – 23.10.2019

Wohnanlage, zwei parallel angeordnete, fünfgeschossige Flachdachbauten mit sichtbarem Stahlbetonskelett mit Konsolenträgern und industriell gefertigten Aluminium- und Stahlfensterbauteilen als Außenhaut, Erschließung über ein mittig zwischen den Gebäuden eingestelltes, gegenläufiges Treppensystem auf Stahlbetonkonsolträgern und einem senkrecht von Versorgungsschächten begleiteten Aufzug an der Südseite, experimentelle Wohnanlage nach strukturalistischen Prinzipien, errichtet im Rahmen des Bundeswettbewerbs Elementa 72, von Otto Steidle, Partick Deby, Gerhard Niese und Roland Sommerer, 1973-74.

Denisstraße 26-30 mit Preißlerstraße 20-22 – 09.07.2020

Städtische Mietshausgruppe, über L-förmiger Grundlinie errichtete, vierteilige Baugruppe aus drei- bzw. viergeschossigen Sattel- bzw. Walmdachbauten mit Putzgliederung und Satteldachgauben, expressionistisch, Planung von Ludwig Wagner, Mitarbeit Georg Kuch, bez. 1925; Hofdurchgänge, 2 verputzte, stichbogige Torbögen, gleichzeitig.

Denisstraße 33-39 mit Preißlerstraße 26-28 – 09.07.2020

Städtische Mietshausgruppe, über L-förmiger Grundlinie errichtete, vierteilige Baugruppe aus drei- bzw. viergeschossigen Sattel- bzw. Walmdachbauten mit Putzgliederung und Satteldachgauben, expressionistisch, Planung von Ludwig Wagner, Mitarbeit Georg Kuch, bez. 1925; Hofdurchgänge, 2 verputzte, stichbogige Torbögen, gleichzeitig.

Fürther Str. 159 – 15.09.2020

Evang. Pfarrkirche, über annähernd 5-eckiger Grundlinie errichteter Zentralbau aus Sichtbeton, mit flach geneigtem Pultdach und offenem Glockenturm aus Betonscheiben, im Inneren Wände aus freisichtigem Ziegelsteinmauerwerk, von Gerhard Grellmann, 1968-1970; mit Ausstattung; Vorhof mit Brunnen, Brunnenskulptur von Heinz Heiber, gleichzeitig.

Kleinweidenmühle 1 – 25.08.2020

Mietswohnhaus, dreigeschossiger, über unregelmäßig L-förmiger Grundlinie errichteter Sichtziegelsteinbau mit Mansarddach und Gauben mit Haubendächern, an der abgeschrägten Ecke dreigeschossiger Erkerturm mit Pyramidendach und Haubenaufsatz, reiche Sandsteingliederung, Neurenaissance, bez. 1895; Einfriedung, Metallgitterzaun mit Steinpfosten und Metallgittertor, gleichzeitig.

Lindengasse / Riesenschritt – 23.04.2020

Stützmauer, hohe, unverputzte Hangmauer aus Sandsteinquadern, 18./frühes 19. Jh.; am nach St. Johannis führenden Fußweg, unterhalb der Hesperidengärten.

Obere Wörthstraße 2 – 07.03.2019

Mietswohnhaus mit Gaststätte, viergeschossiger, dreiseitig freistehender Sandsteinquaderbau mit abgewalmtem Mansarddach, dreiseitigen Fassadenerkern mit Schweifgiebeln, rundem Eckerkerturm mit Haube und Dachgauben mit Zeltdächern, historistisch, von Georg Richter, 1898/99.

Rednitzstraße 32 – 21.07.2020

Mietswohnhaus, eingeschossiger, traufständiger Sichtziegelsteinbau mit Mansarddach und stehenden Gauben mit Dreiecksgiebeln, von Matthias Letzner, 1896; Waschhaus, eingeschossiger Sichtziegelsteinbau mit Satteldach, gleichzeitig.

Reutersbrunnenstraße 34, Skulptur – 29.07.2020

Skulptur, zwei vor einem Kreuz sitzende Geschwisterkinder, Bronze, Entwurf von Philipp Kittler, Guss von Ernst Lenz, bez. 1900; ehemals in der Eingangshalle des Waisenhauses, jetzt im Garten.

Troststraße 4 – 04.12.2019

Mietswohnhaus, dreigeschossiger Ziegelsteinbau mit Mansardhalbwalmdach, Gauben mit Dreiecksgiebeln und Sandsteinfassade mit bossiertem Erdgeschoss, Ecklisenen und Gesimsgliederung, Neurenaissance, von Gg. Strehl, 1891; Ladeneinbau von Richard Gerling, 1919.

Zweibrückener Straße 68 – 18.10.2018

Öffentliche Bedürfnisanstalt, eingeschossiger Rundbau mit verputztem Ziegelmauerwerk, umlaufenden Fensterband unterhalb der Traufe und vorkragender, runder Stahlbetonplatte als Bedachung, nach Plänen des Städtischen Hochbauamts Nürnberg, 1954/55.

Löschungen:

Moosfeldweg 4, Bauernhaus – Löschung am 28.07.2020

Das ehemalige Wohnstallhaus in Kraftshof wurde nach Recherchen im Zug der Überprüfung aufgrund starker Kriegsschäden weitgehend erneuert. In den 1960er Jahren erfolgte zusätzlich ein größerer Umbau, der die Raumstrukturen im Inneren stark veränderte. Das Gebäude bleibt dennoch ein wesentlicher Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Kraftshof

Sebaldusstraße 3, Bauernhaus – Löschung am 24.05.2019

Das frühere Wohnstallhaus in Kleinreuth h.d.V. wurde vor allem in den 1960er, aber auch in den 1980er Jahren stark verändert und überformt, sodass nur noch sehr wenig historische Substanz im Gebäude erhalten ist.

Volkacher Straße 22, Bauernhaus – Abbrucherlaubnis am 13.08.2020

Das seit über 30 Jahre leerstehende Wohnstallhaus in Großgründlach ist mangels Bauunterhalt in weiten Teilen eingestürzt. Eine denkmalgerechte Wiederherstellung ist nicht mehr möglich. Aufgrund des gefahrdrohenden Zustands für die umgebende Bebauung muss das Gebäude abgetragen werden. Der besonders prägende Sandsteinziergiebel mit Voluten und Bekrönung, der gut erhalten ist, wird in große Wandteile zerlegt und als Ausstellungsstück in das Fränkische Freilandmuseum Bad Windsheim verbracht. Weitere Ausstattungselemente werden aus dem Gebäude geborgen und eingelagert (Auflagen aus dem Bescheid).

Berichtsvorlage
Ref.VII/087/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Anlagen:
Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Bericht:

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019, die wie in den Vorjahren vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn, in Zusammenarbeit mit einer verwaltungsinternen, referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter der Federführung vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Ref VII/SW) erarbeitet wurde, erscheint heuer zum dritten Mal in Folge. Sie stellt wissenschaftlich fundierte und transparente Informationen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die interessierte Öffentlichkeit bereit, um eine verbesserte, objektive Wissensgrundlage für die wohnungspolitische Diskussion zu haben. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung können Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

In der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung wurde mit der Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem Jahr 2015 ein ergänzender Themenschwerpunkt aufgenommen, in dem künftige Neubaubedarfe anhand der aktuellen Bevölkerungsprognose ermittelt und mit dem Wohnungsbestand sowie den Wohnbaupotentialen abgeglichen wurden. In einem zweiten zusätzlichen Schwerpunkt „Nürnberg als Wohnstandort für Familien“ wird aus einem Workshop und einer Befragung berichtet, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen in Nürnberg verbessert werden können.

Herr Colin Beyer vom Institut Quaestio - Forschung und Beratung, Bonn stellt als Sachverständiger die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 in der Sitzung vor.

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:

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)

☐

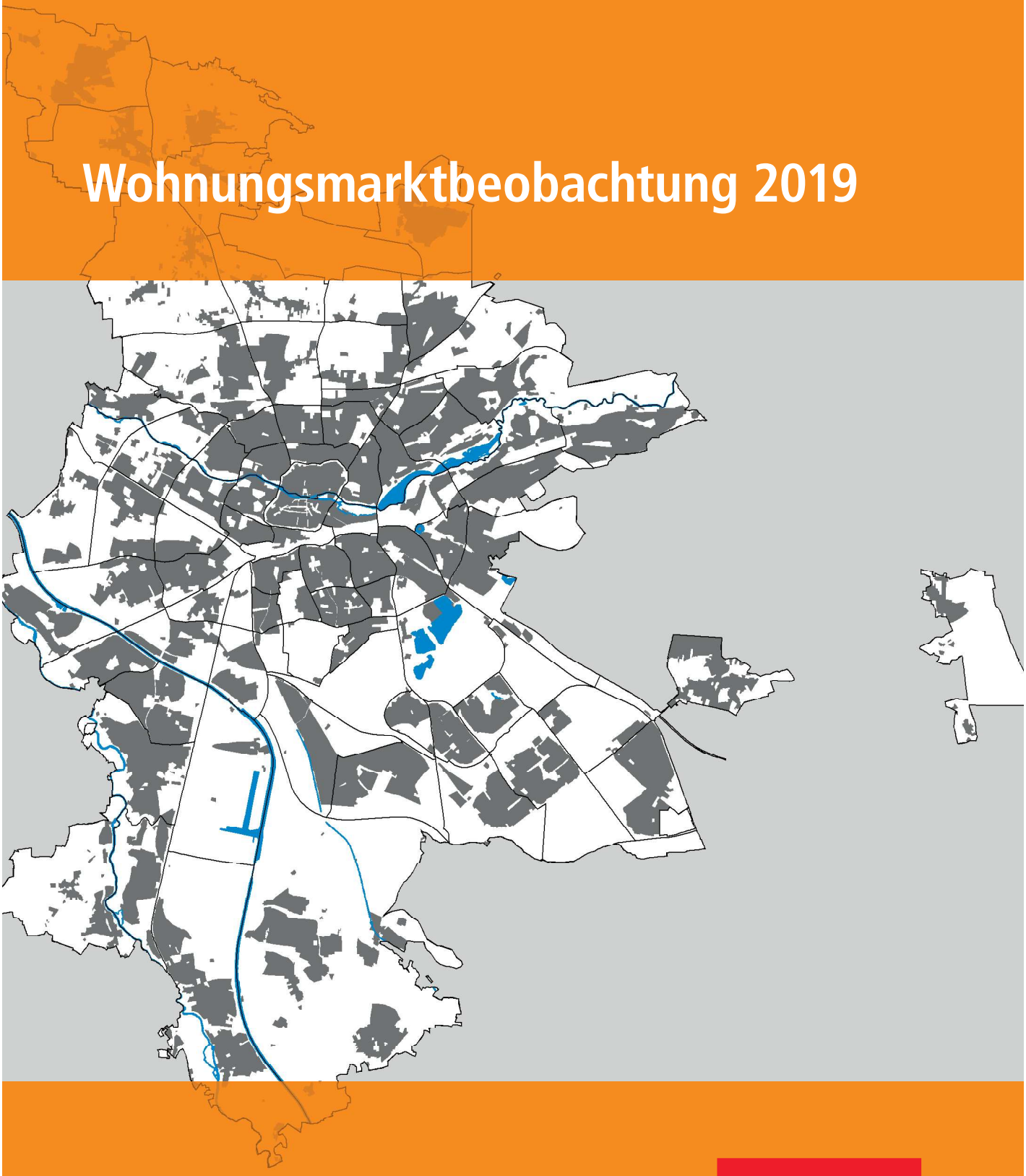
☐

☐

NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2019



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist auch im Internet unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html
abrufbar.

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer
Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Bernhard Faller, Colin Beyer

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andra Kärgel, Phillip Meinardus
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Planungs- und Baureferat: Ingo Schlick
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschaftsreferat: Florian Gräf

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Axel Eisele, Wirtschaftsreferat, Stadt Nürnberg

Herstellung:

Norisdruck - Hobner & Herdl GdbR
September 2020
Auflage: 300
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

WIRTSCHAFTSREFERAT
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Datenstand: 31.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,



der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2018 angespannt, wie die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise belegen. Eine der wesentlichen Gründe hierfür ist die anhaltende Nachfrage bedingt durch den stetigen Bevölkerungszuwachs, der im Berichtsjahr bei rund 3.500 Personen liegt. Die Einwohnerzahl beträgt zum 31.12.2018 535.746 Personen. Wie sich die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt auf Nürnberger Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen auswirkt, wird in der dritten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung untersucht.

Ein weiteres Schwerpunkthema stellt die erstmalige Fortschreibung der Wohnbedarfsprognose aus dem „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ des Jahres 2015 dar. Sie ermittelt die Neubaubedarfe an Wohnraum auf Basis aktueller Trends und prognostizierter Entwicklungen bis zum Jahr 2035 und gleicht sie mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den Wohnbaupotentialen ab.

Die diesjährige Wohnungsmarktbeobachtung wird um das Kapitel „Nürnberg als Wohnstandort für Familien“ ergänzt. Nürnberg soll weiterhin eine Stadt für alle Bevölkerungsgruppen sein, welche mit einem vielfältigen Wohnungsangebot unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt und zum Bleiben einlädt. Zahlreiche junge Familien fühlen sich wohl in Nürnberg, können ihre Wohnwünsche hier aber nicht verwirklichen und wandern deshalb in das Umland ab. Um herauszufinden, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen konkret auf Nürnberg bezogen zu verbessern sind, wurde eine Befragung sowie ein Workshop durchgeführt mit dem Ziel, im Dialog mit den Familien herauszufinden, ob und welche Rahmenbedingungen verbessert werden können, welches künftige Baugebiet sich am besten eignet und welchen Beitrag die Stadt Nürnberg leisten kann. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bericht vorgestellt.

Neben neuen Themen konnten andere Aspekte des Wohnungsmarktes wie beispielweise das Wohnungsmarktbarometer mit einem aktuellen Meinungsbild lokaler Akteure des Wohnungsmarktes mittlerweile zum dritten Mal erhoben werden. Die Fortschreibung über mehrere Jahre zeigt Entwicklungen frühzeitig auf und ermöglicht immer aussagekräftigere Auswertungen.

Allen mitwirkenden Dienststellen der Stadt Nürnberg und dem Bonner Büro Quaestio - Forschung & Beratung GmbH danke ich für die Mitwirkung und gute Zusammenarbeit.

Ihr

Dr. Michael Fraas
Berufsmäßiger Stadtrat und
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1
2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg 2
3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg 6
3.1 Wohnungsnachfrage 6
3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf 9
3.3 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit 11
3.4 Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale 15
3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg 18
4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen 19
4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt 19
4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen 27
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand 31
4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen 33
5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken 35
5.1 Innenstadtquartiere 36
5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand 40
5.3 Einfamilienhausquartiere 43
5.4 Großwohnsiedlungen 46
5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken 48
6 Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien 49
6.1 Vor-Ort-Befragung junger Familien 50
6.2 Workshop „Wohnen für Familien“ 53
6.3 Zwischenfazit 55
7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer 56
Anhang 58

1 Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	529.407	532.194	535.746	↗
Zahl der Haushalte	280.088	282.589	284.640	↗
Wanderungssaldo	+1.267	+2.563	+1.951	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	295.693	305.674	311.312	↗
Pendlersaldo	+91.598	+94.506	+92.843	↘
Arbeitslosenquote	6,6%	6,0%	5,4%	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	55.062	54.443	49.413	↘
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	8.288	8.502	8.181	↘

Wohnungsangebot	2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)2)]	290.963	296.102	296.059	→
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.930	18.030	18.196	↗
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.239	1.802	1.161	↓
davon geförderte Mietwohnungen	52	264	71	↓
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	1.799	1.807	1.550	↘

Immobilienpreise und Mieten		2016	2017	2018	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[3)]		7,31 €/m²		7,86 €/m²	↗
Angebotsmieten[4)]	im Bestand	8,67 €/m²	9,05 €/m²	9,48 €/m²	↗
	im Neubau	11,76 €/m²	11,50 €/m²	12,25 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften[5)]	im Bestand	340.000 €	360.000 €	380.000 €	↗
	im Neubau	520.000 €	525.000 €	590.000 €	↗
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[5)]	im Bestand	2.140 €/m²	2.330 €/m²	2.500 €/m²	↗
	im Neubau	3.920 €/m²	4.460 €/m²	4.900 €/m²	↗

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden
2) für 2017 durch Korrekturverfahren +3.114 WE
3) Der Mietenspiegel ist jeweils für zwei Jahre gültig.
4) Median der Nettokaltmieten
5) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Bayern-Labo; emprica-systeme; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

2 Wohnungsmarktbeobachtung in Nürnberg

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die dritte Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung konnten inzwischen für zahlreiche Indikatoren die Datenreihen fortgeschrieben werden und ermöglichen somit immer aussagekräftigere Auswertungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung Nürnberg versteht sich dabei nicht als einfache Sammlung von wohnungsmarktrelevanten Daten, sondern stellt diese in Zusammenhang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Nürnberg. Diese Leitziele wurden 2016 grundlegend in dem Handlungsprogramm Wohnen durch den Stadtplanungsausschuss des Stadtrats festgelegt:

- Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg
- Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung
- Attraktives und innovatives Wohnungsangebot – Schaffung neuer Qualitäten
- Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
- Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

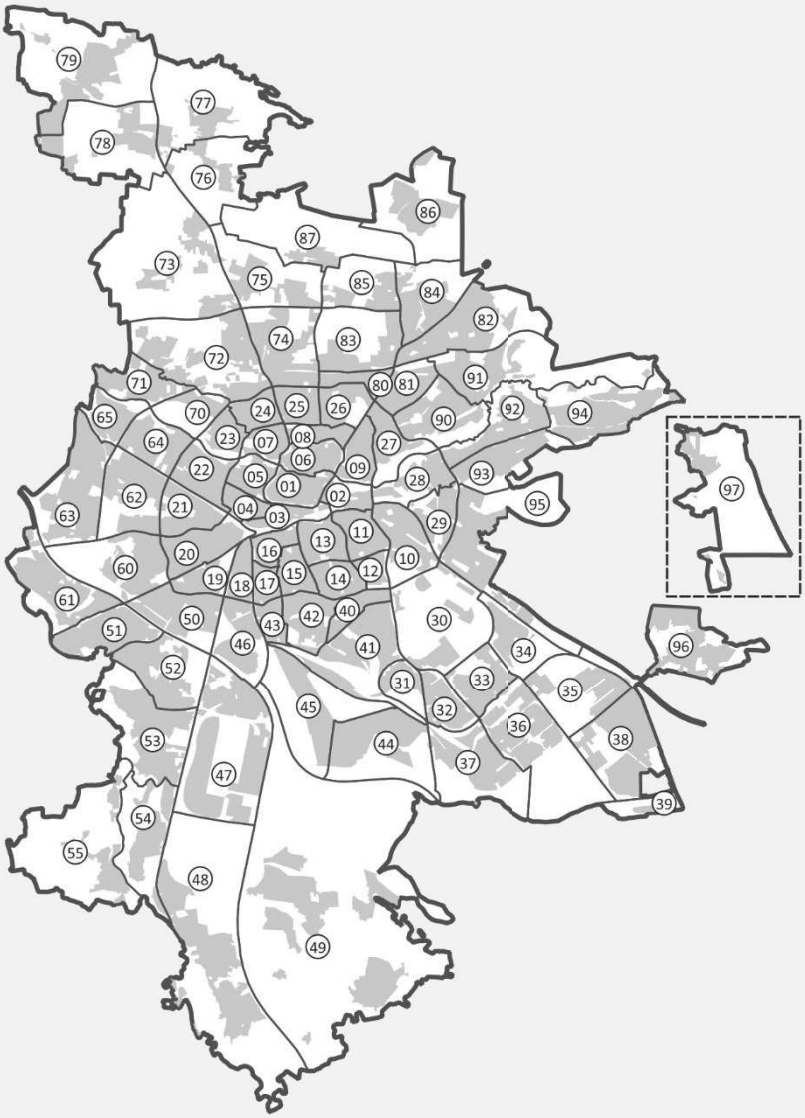
Mit der Wohnungsmarktbeobachtung steht der Stadt Nürnberg ein Instrument zur Verfügung, das den Umsetzungsstand dieser Leitziele im Blick behält und als Diskussionsgrundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik dienen kann.

Entsprechend der aktuellen Entwicklungen und neuer Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt entwickelt sich auch die Wohnungsmarktbeobachtung weiter. So wurde in der vergangenen Ausgabe das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum mit in die Wohnungsmarktbeobachtung aufgenommen, nachdem in den Jahren zuvor die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen durch das Angebot von Online-Plattformen massiv zugenommen hatte. Inzwischen hat die Stadt Nürnberg reagiert und eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen. Durch die Wohnungsmarktbeobachtung kann in den nächsten Jahren mitverfolgt werden, wie sich dieses Themenfeld weiterentwickelt.

In der aktuellen Ausgabe wird die Berechnung des Wohnraumbedarfs als neues zentrales Element in die Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt und somit die im Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg ermittelten Bedarfe erstmalig aktualisiert. Zukünftig werden diese Bedarfsermittlung sowie der Abgleich mit dem aktuellen Wohnungsbestand und den erfassten Wohnbauflächenpotenzialen ein fester Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung sein. Damit ist es der Stadt Nürnberg möglich, regelmäßig den aktuellen und zukünftigen Handlungsbedarf zu erkennen, der sich aus den demographischen Entwicklungen in der Stadt ergibt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 ist die Attraktivität des Wohnstandorts Nürnberg für Familien. Auf Grundlage von Auswertungen des Wanderungsverhaltens und den Ergebnissen einer Befragung betroffener Familien werden die Stärken und Schwächen des Nürnberger Wohnungsmarkts mit Blick auf diese Zielgruppe analysiert.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke



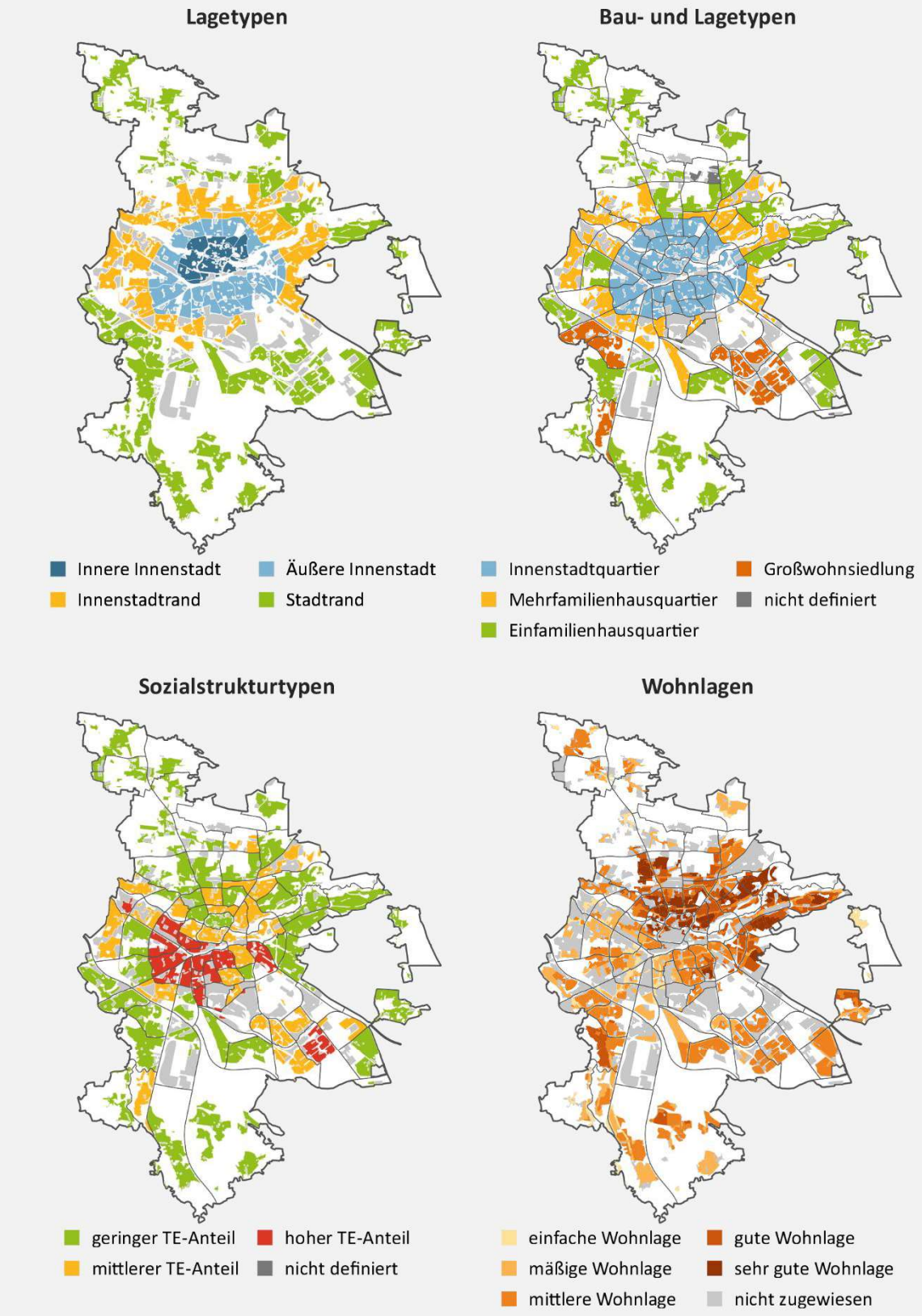
Nummern und Namen der statistischen Bezirke			
01 Altstadt, St. Lorenz	23 Sandberg	45 Gartenstadt	74 Thon
02 Marienvorstadt	24 Bielingplatz	46 Werderau	75 Almoshof
03 Tafelhof	25 Uhlandstraße	47 Maiach	76 Kraftshof
04 Gostenhof	26 Maxfeld	48 Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77 Neunhof
05 Himpfelshof	27 Veilhof		78 Boxdorf
06 Altstadt, St. Sebald	28 Tullnau	49 Kornburg, Worzeldorf	79 Großgründlach
07 St.Johannis	29 Gleißhammer	50 Hohe Marter	80 Schleifweg
08 Pirckheimer Straße	30 Dutzendteich	51 Röthenbach West	81 Schoppershof
09 Wöhrd	31 Rangierbahnhof-Siedlung	52 Röthenbach Ost	82 Schafhof
10 Ludwigsfeld	32 Langwasser Nordwest	53 Eibach	83 Marienberg
11 Glockenhof	33 Langwasser Nordost	54 Reichelsdorf	84 Ziegelstein
12 Guntherstraße	34 Beuthener Straße	55 Krottenbach, Mühlhof	85 Mooshof
13 Galgenhof	35 Altenfurt Nord	60 Großreuth b. Schweinau	86 Buchenbühl
14 Hummelstein	36 Langwasser Südost	61 Gebersdorf	87 Flughafen
15 Gugelstraße	37 Langwasser Südwest	62 Gaismannshof	90 St. Jobst
16 Steinbühl	38 Altenfurt, Moorenbrunn	63 Höfen	91 Erlenstegen
17 Gibitzenhof	39 GewerbeparkFeucht	64 Eberhardshof	92 Mögeldorf
18 Sandreuth	40 Hasenbuck	65 Muggenhof	93 Schmausenbuckstraße
19 Schweinau	41 Rangierbahnhof	70 Westfriedhof	94 Laufamholz
20 St. Leonhard	42 Katzwanger Straße	71 Schniegling	95 Zerzabelshof
21 Sündersbühl	43 Dianastraße	72 Wetzendorf	96 Fischbach
22 Bärenschanze	44 Trierer Straße	73 Buch	97 Brunn

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 3). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Nebenstehende Abbildung zeigt die Zuordnung der Bezirke zu folgenden Typen:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozioökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8% wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15% wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese wird auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und ist unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertung für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



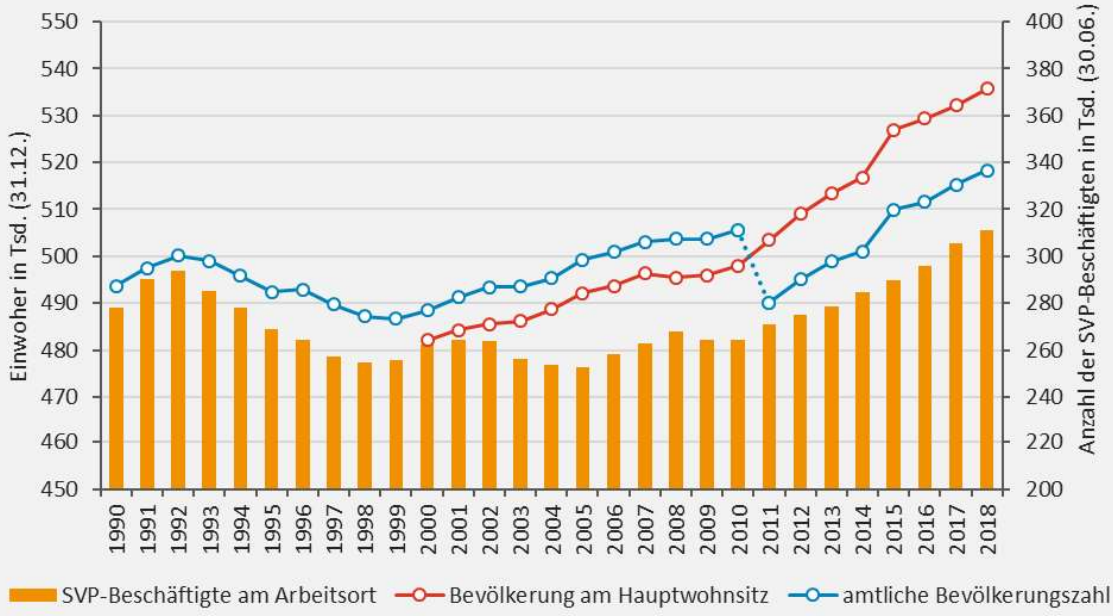
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

3 Themenbereich: Mehr Wohnungen für Nürnberg

3.1 Wohnungsnachfrage

Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt Nürnberg ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Über 50.000 Menschen wohnen heute mehr in Nürnberg als noch Ende der 1990er Jahre (siehe Bevölkerung am Hauptwohnsitz in Abbildung 3). Im Durchschnitt wuchs Nürnberg in diesem Zeitraum um rund 3.000 Einwohner bzw. 0,6% pro Jahr. Dieses demographische Wachstum ist nicht zuletzt auch auf das wirtschaftliche Wachstum und die damit einhergehende Attraktivität Nürnbergs für Zuziehende zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ebenfalls um rund 50.000 und mit rund 1,0% verhältnismäßig noch stärker als die Einwohnerzahl.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit

Hinweis: Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der amtlichen Statistik auf Basis des Zensus 2011. Die im Zensus 2011 erfasste Bevölkerungszahl weicht um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl bleibt davon unberührt.

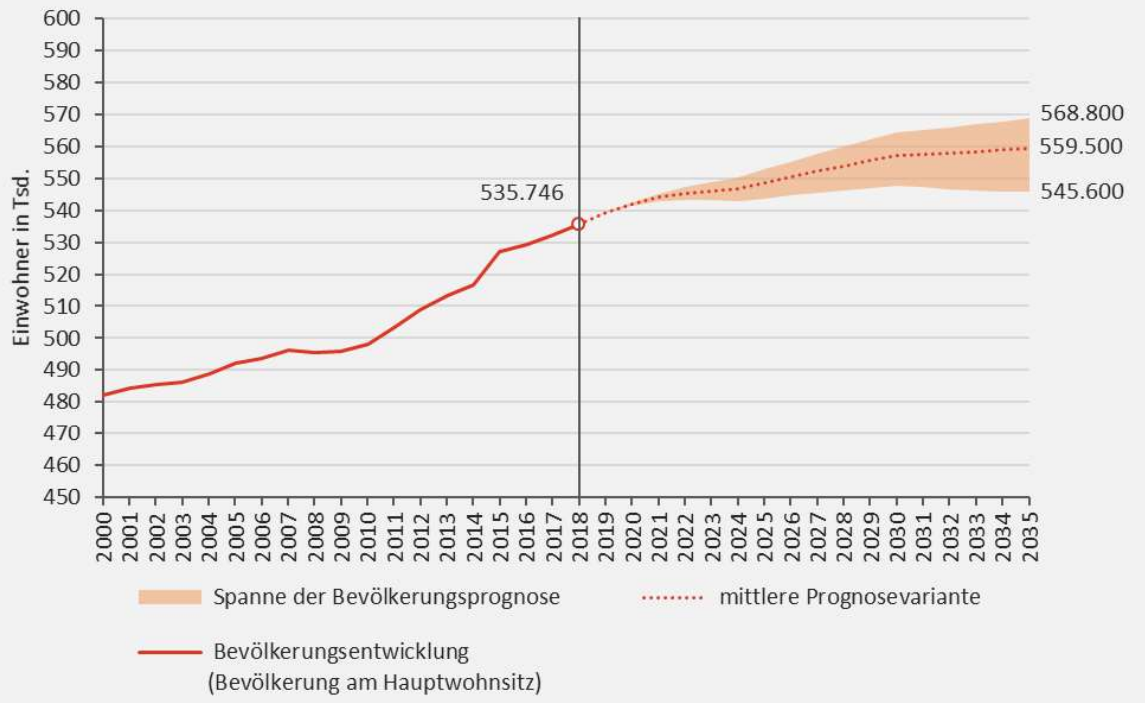
Nürnberg wächst und mit dem Wachstum steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Um diese Dynamik abzubilden, wurde in die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 erstmalig eine Wohnbedarfsprognose integriert. Um die zukünftige Wohnungsnachfrage und den daraus entstehenden Wohnungsbedarf zu berechnen, sind drei Prognoseschritte erforderlich:

1. Bevölkerungsprognose: Auf Grundlage der demographischen Entwicklungen der vergangenen Jahre (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung), berechnet das Amt für Stadtforschung und Statistik eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten (Kapitel 3.1).
2. Haushaltsprognose: Entsprechend der Struktur Nürnberger Wohnhaushalte wird die prognostizierte Zahl der Einwohner durch das Amt für Stadtforschung und Statistik in Haushalte umgerechnet. Die Zahl der Haushalte bestimmt die Nachfrage nach Wohnungen (Kapitel 3.1).
3. Wohnungsbedarfsprognose: Der Wohnungsnachfrage steht das aktuelle Wohnungsangebot gegenüber. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose werden mit dem Wohnungsbestand abgeglichen, woraus sich schließlich der Wohnungsbedarf ergibt (Kapitel 3.2).

Die an die Wohnungsbedarfsprognose anschließenden Analysen zur Wohnungsbautätigkeit (Kapitel 3.3) und den Wohnungsbaupotenzialen (Kapitel 3.4) zeigen, wie das Wohnungsbaugeschehen in Nürnberg derzeit auf das Wachstum reagiert und über welche Potenziale die Stadt verfügt, um der zukünftigen Nachfrage zu begegnen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose schreibt den Wachstumstrend der vergangenen Jahre fort. Die Prognose der Stadt Nürnberg berechnet die Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2035 in drei Varianten, die sich in ihren Annahmen zum zukünftigen Bevölkerungszuzug nach Nürnberg unterscheiden.[1] Alle Varianten berücksichtigen jedoch Annahmen, die einen zunehmenden Zuzug junger Menschen aufgrund der Aufnahme des Lehrbetriebs der Technischen Universität Nürnberg im Jahr 2025 unterstellen (jährlich 1.000 Studienanfänger von 2025-2030 zzgl. 350 Universitätsmitarbeiter). Das Ergebnis der Prognoserechnungen ist eine Spanne, in der die zukünftige Einwohnerzahl erwartet wird (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2018 und Bevölkerungsprognose bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

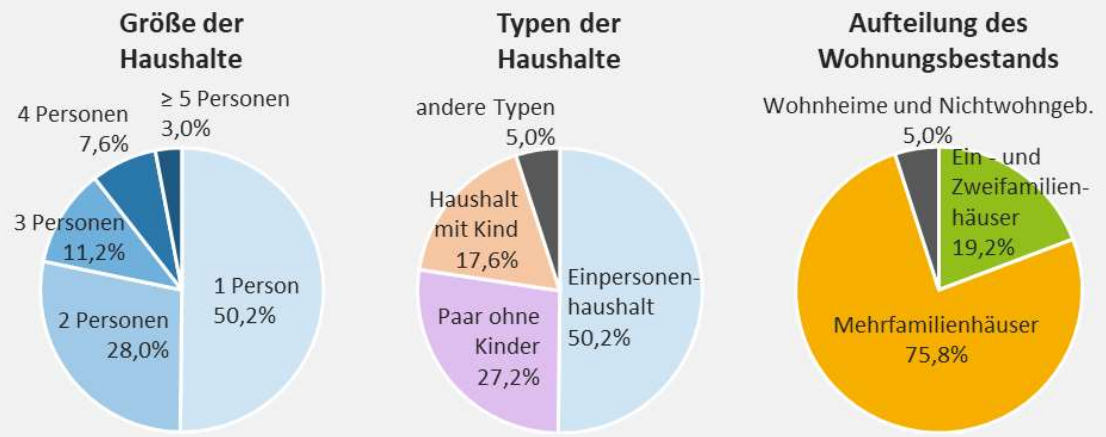
[1] Detaillierte Angaben zu den Annahmen der drei Prognosevarianten befinden sich im Anhang.

Die untere der Prognosevarianten ergibt bis 2035 eine Einwohnerzahl von 545.600 und damit knapp 10.000 zusätzliche Nürnberger Einwohner. Die obere Prognosevariante gibt mit 568.800 Einwohnern im Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um gut 33.000 Einwohner an. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,4% bleibt jedoch selbst die obere Prognosevariante hinter den Wachstumsraten der vergangenen Jahre zurück. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass eine ähnlich starke Auslandszuwanderung, wie sie in den Jahren nach der Finanzkrise aus den südeuropäischen Ländern und in Folge der Flüchtlingsbewegungen um das Jahr 2015 stattfand, für die Zukunft nicht vorhergesehen werden kann.

Als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose dient die mittlere Prognosevariante. Sie bildet einen Mittelweg zwischen der oberen Variante, die sich auf die hohe Zuwanderung der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015) stützt und der unteren, deren Wanderungsannahmen sich auf einen längeren Betrachtungszeitraum (2005 bis 2017, ohne 2015) stützen. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet bis 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist, wie sich die Einwohner Nürnbergs zu Haushalten zusammenfinden (sog. Wohnhaushalte). Wie in anderen Großstädten besteht auch in Nürnberg der Großteil der Haushalte aus wenigen Personen. Aktuell sind rund 50% der Nürnberger Haushalte Einpersonenhaushalte, hinzu kommen gut 27% Paare ohne Kinder. Entsprechend leben in weniger als einem Viertel aller Haushalte mehr als zwei Personen. Familien mit einem oder mehreren Kindern nehmen einen Anteil von knapp 18% aller Nürnberger Haushalte ein (siehe Abbildung 5). Für die Zukunft wird keine Veränderung dieses Verhältnisses angenommen. Entsprechend des aktuellen Wohnungsbestands Nürnbergs verteilen sich diese Haushalte zu knapp 20% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu gut 75% auf Mehrfamilienhäuser. Weitere 5% der Wohnungen befinden sich in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden (Abbildung 5). Bei unveränderten Annahmen bezüglich der Zusammensetzung der Nürnberger Haushalte, steigt deren Zahl in der mittleren Prognosevariante um 12.800 Haushalte bis zum Jahr 2035 (siehe Tabelle 1).

Abbildung 5: Struktur der Nürnberger Haushalte und des Wohnungsbestands



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Tabelle 1: Zukünftige Einwohner- und Haushaltszahl in der mittleren Prognosevariante

	2018	2020	2025	2030	2035	bis 2035
Einwohner	535.700	542.000	548.600	557.200	559.500	+ 23.800
Haushalte	284.600	287.400	290.300	295.000	297.400	+ 12.800

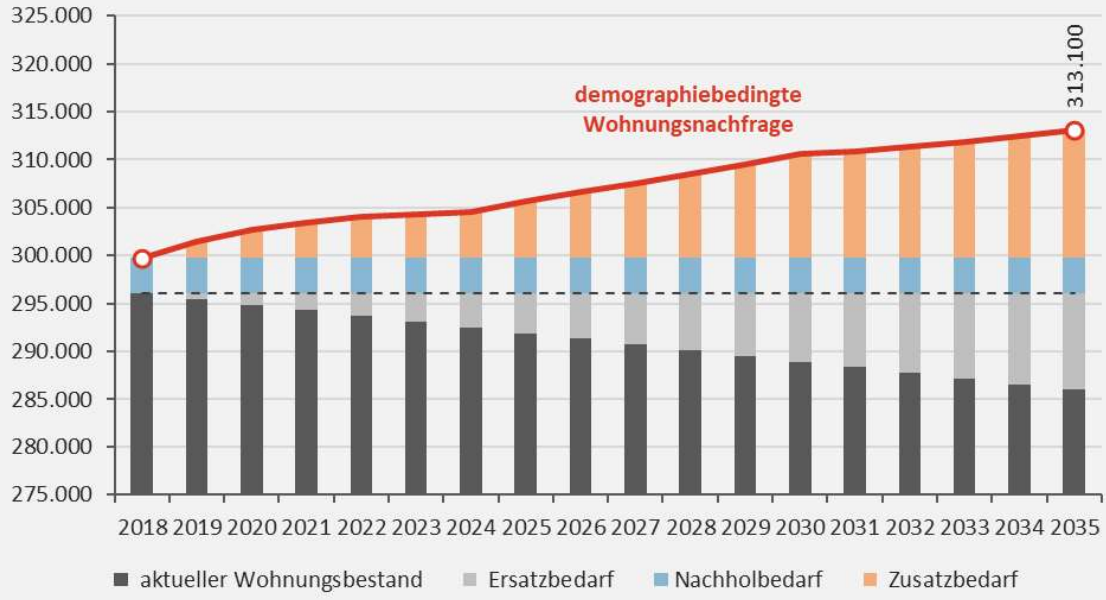
Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.2 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aufbauend auf der mittleren Prognosevariante für die Entwicklung der Haushaltszahlen wird abgeleitet, wie sich der Wohnungsbestand zukünftig entwickeln müsste, um die zusätzlichen Haushalte aufnehmen zu können (siehe Abbildung 6). Mehrere Faktoren spielen hierbei eine Rolle:

- Der **aktuelle Wohnungsbestand** (Stand 31.12.2018) schrumpft aufgrund der Alterung der Gebäude und muss, um diesen zu erhalten, durch den **Ersatzbedarf** ergänzt werden. In der vorliegenden Berechnung wird ein Ersatzbedarf von jährlich 0,2% des aktuellen Wohnungsbestands angesetzt.[2] Knapp 600 Wohneinheiten müssten dementsprechend pro Jahr errichtet werden, um die aktuelle Wohnungszahl in Nürnberg zu erhalten.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen wurde für den Zeitraum 2013 bis 2018 ein Neubaubedarf von 12.320 Wohnungen für die obere Prognosevariante ermittelt. Bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung wurde diese Prognose sogar übertroffen. Gleichzeitig wurden jedoch nur rund 8.600 Wohnungen fertiggestellt, was sich in der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts widerspiegelt. Um dem entgegenzuwirken, ist der Ausgleich dieser Unterdeckung als **Nachholbedarf** erforderlich. Dieser wird in Tabelle 2 auf die Jahre 2019 bis 2025 verteilt (ca. 530 WE p.a.).
- Der darüberhinausgehende Wohnungsbedarf begründet sich im Bevölkerungs- und Haushaltswachstum Nürnbergs und wird als **Zusatzbedarf** bezeichnet.

Abbildung 6: Berechnung des Wohnungsbedarfs durch Abgleich der zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsbestand in der mittleren Prognosevariante



Darstellung u. Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

[2] Dies entspricht der üblichen Setzung im Rahmen entsprechender Wohnungsbedarfsprognosen, siehe z.B. Held, T. u. M. Waltersbacher (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Während der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf in allen Prognosevarianten identisch ist, variiert der Zusatzbedarf bis 2035 zwischen knapp 6.000 Wohneinheiten in der unteren Variante und gut 18.500 Wohneinheiten in der oberen Variante (siehe Tabelle 2). In der mittleren Variante beträgt der demographisch bedingte Zusatzbedarf rund 13.300 Wohneinheiten und der Neubaubedarf inklusive des Ersatz- und Nachholbedarfs rund 27.100 Wohnungen. In dem Zeitraum bis 2025 liegt der Neubaubedarf der mittleren Variante bei jährlich rund 2.000 Wohnungen, zwischen 2026 und 2030 bei jährlich knapp 1.600 Wohnungen. In der oberen Prognosevariante beträgt der Neubaubedarf bis 2025 rund 2.300 Wohnungen und in der unteren Variante ca. 1.600 Wohnungen.

Tabelle 2: Ergebnisse der Wohnungsbedarfsberechnung für die Prognosevarianten

		bis 2025	bis 2030	bis 2035
obere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	308.000	314.500	318.300
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	16.090	25.550	32.310
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	8.220	14.720	18.520
mittlere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	305.600	310.600	313.100
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	13.690	21.650	27.110
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	5.820	10.820	13.320
untere Prognosevariante	Wohnungsbedarf	302.900	305.400	305.700
	Wohnungsbestand ohne Neubau (2018: 296.059)	291.910	288.950	285.990
	Neubaubedarf	10.990	16.450	19.710
	davon Ersatzbedarf	4.150	7.110	10.070
	davon Nachholbedarf	3.720	3.720	3.720
	davon Zusatzbedarf	3.120	5.620	5.920

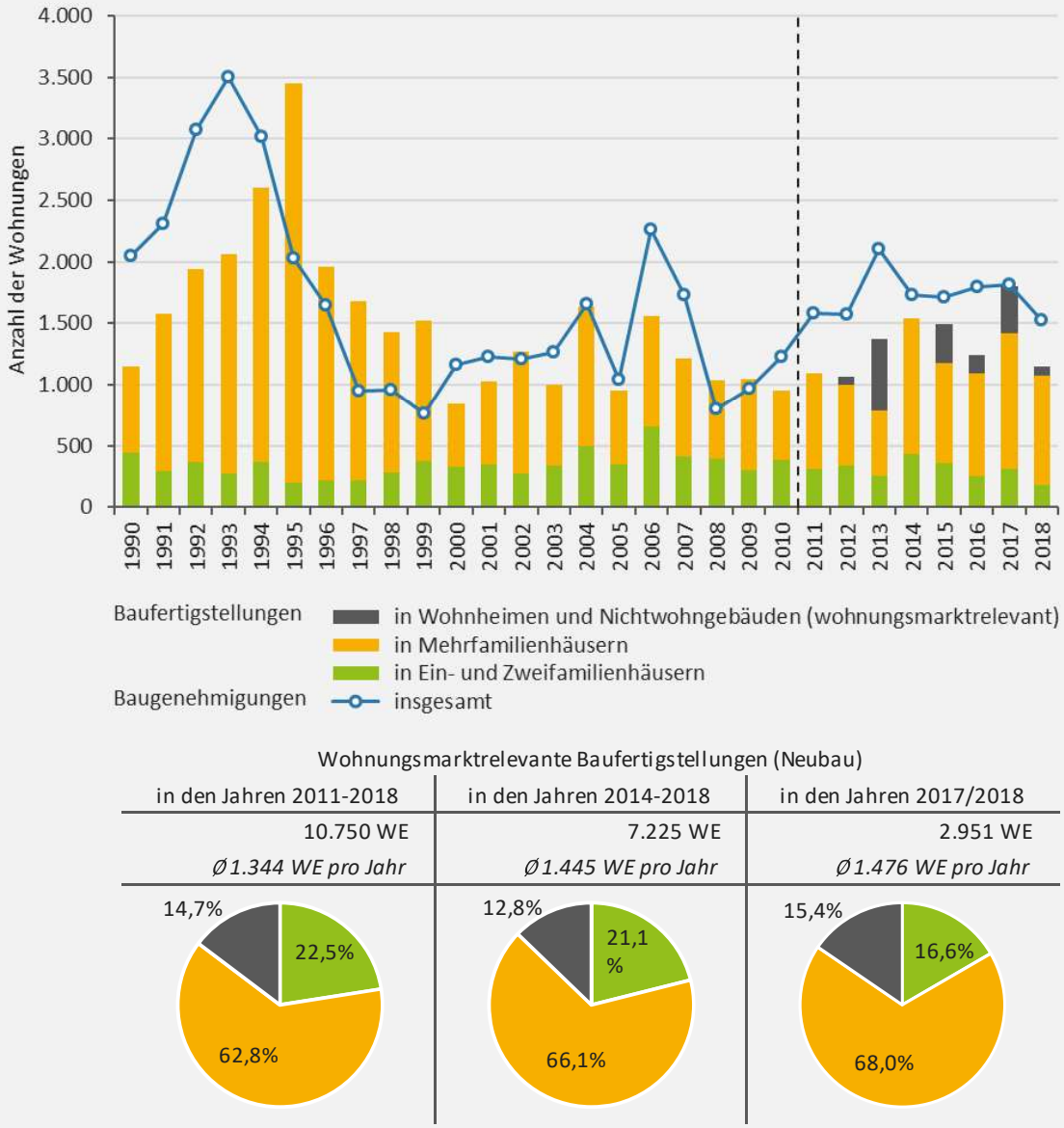
Neubaubedarf	2019-2025	2026-2030	2031-2035
obere Prognosevariante	16.090 *2.300 p.a.*	9.460 *1.890 p.a.*	6.760 *1.350 p.a.*
mittlere Prognosevariante	13.690 *1.960 p.a.*	7.960 *1.590 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*
untere Prognosevariante	10.990 *1.570 p.a.*	5.460 *1.090 p.a.*	3.260 *650 p.a.*

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

3.3 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

Anders als Anfang der 1990er Jahre, als sich ein – im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich schwächeres – Bevölkerungswachstum in einer gesteigerten Bautätigkeit widerspiegelte, ist die Bautätigkeit in Folge des stärkeren Bevölkerungswachstums seit 2010 nicht merklich angestiegen (siehe Abbildung 7). Grund hierfür sind vor allem der Mangel an verfügbaren Wohnungsbaugrundstücken (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers) und spekulative Flächenbevorratung.

Abbildung 7: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z.B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z.B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften, Kasernen, Gefängnissen) unterschieden werden.

Die fehlende Möglichkeit, durch eine gesteigerte Bautätigkeit das Wohnraumangebot entsprechend der steigenden Nachfrage zu erweitern, ist einer der zentralen Gründe für die seit mehreren Jahren anhaltende Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Frappierend ist dabei, wie auch in anderen Städten, die immer höhere Zahl von nicht in Anspruch genommenen Baugenehmigungen. In Nürnberg sind dies derzeit ca. 20% der Fälle.

Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2014-2018) wurden in Nürnberg jährlich 1.445 wohnungsmarktrelevante Wohnungen neu errichtet. In den Jahren 2016 bis 2018 schwankten die Baufertigstellungszahlen verhältnismäßig kräftig, da im Jahr 2017 zahlreiche Wohnungsbauvorhaben mit Verzögerung als fertiggestellt gemeldet (Meldeverzug) wurden und so der Bauüberhang (Differenz aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) etwas ausgeglichen werden konnte. Insofern sind die Werte von 2018 mit denen von 2016 und 2017 nur eingeschränkt vergleichbar.

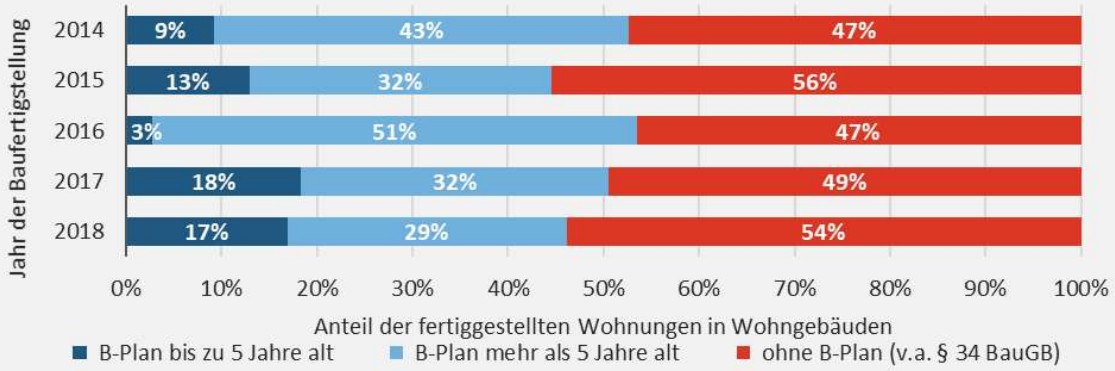
Ähnlich dem gesamten Nürnberger Wohnungsbestand liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch bei den fertiggestellten Wohnungen bei ca. 20% (siehe Abbildung 5), wobei die absolute Zahl der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment seit 2014 fast kontinuierlich rückläufig sind. Die Kartendarstellung in lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren räumlich in den statistischen Bezirken niedergeschlagen hat. Deutlich wird, dass sich die Bautätigkeit in einigen Bezirken (z.B. Maxfeld, Schoppershof) stark konzentriert. Hier wurden in den vergangenen Jahren größere Wohnungsbauvorhaben umgesetzt, wie etwa das Tucherareal im Maxfeld oder das Baugebiet „Am Röthenbacher Landgraben“ (beide mit ca. 100 WE).

Gleich der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur der Stadtteile ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch im Wohnungsneubau an den Stadträndern höher als in den innenstadtnäheren Bezirken. Es ist aber auch erkennbar, dass – bis auf wenige Ausnahmen – auch an diesen peripheren Standorten erhebliche Anteile des Wohnungsneubaus im Mehrfamilienhausbau stattfinden. Diese zunehmend verdichtete Bauweise im Wohnungsneubau ist nicht zuletzt auf die Knappheit verfügbarer Wohnungsbaugrundstücke zurückzuführen. Große Stadterweiterungen sind in Nürnberg aufgrund der räumlichen Gegebenheiten der Stadt (enge Stadtgrenzen) und ökologischer Zielsetzungen (v.a. Innen- vor Außenentwicklung) nicht möglich.

Entsprechend stärker wird der Druck auf Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen. Für die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen sind oft keine umfassenden Planverfahren erforderlich, da sie sich, dem Baugesetzbuch folgend, der umliegenden Bebauung anpassen können (§ 34 BauGB). Der Anteil der Wohnungen, die in solchen Bauvorhaben realisiert werden,

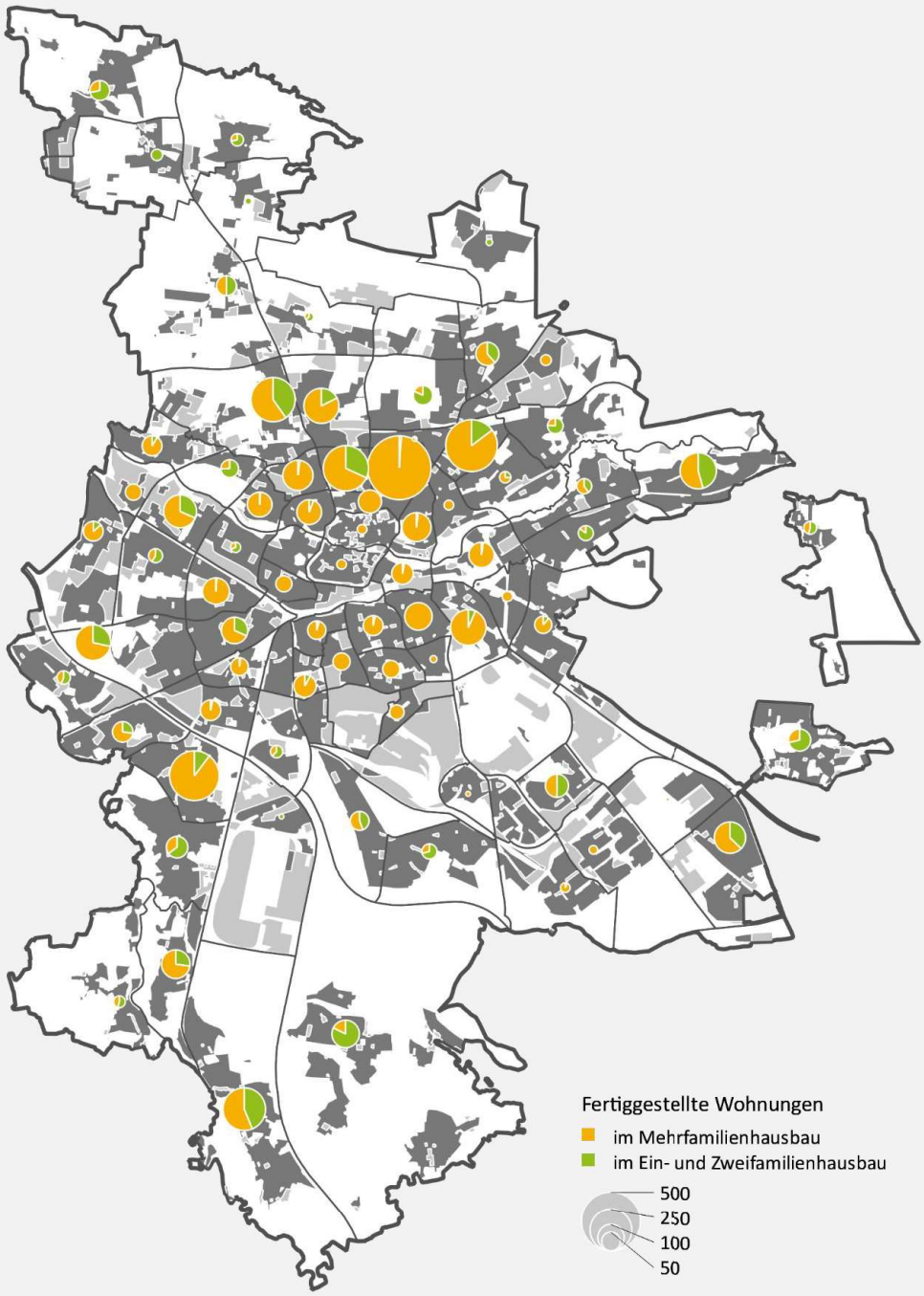
Abbildung 8: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

lag in den vergangenen Jahren in Nürnberg bei rund 50%, während der Neubau in aktuellen Bebauungsplänen (5 Jahre nach Inkrafttreten) unter 20% liegt (siehe Abbildung 8), ein weiterer Hinweis auf spekulative Bodenbevorratung Dritter. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, der auf Flächen älterer Bebauungsplangebiete gebaut wird. Hier zeigt sich, dass in der Vergangenheit viele Grundstückseigentümer kein Interesse an einer zügigen Nutzung des Grundstücks hatten und diese als Wertanlage, zu Spekulationszwecken oder für ihre Nachkommen zurückgehalten haben.

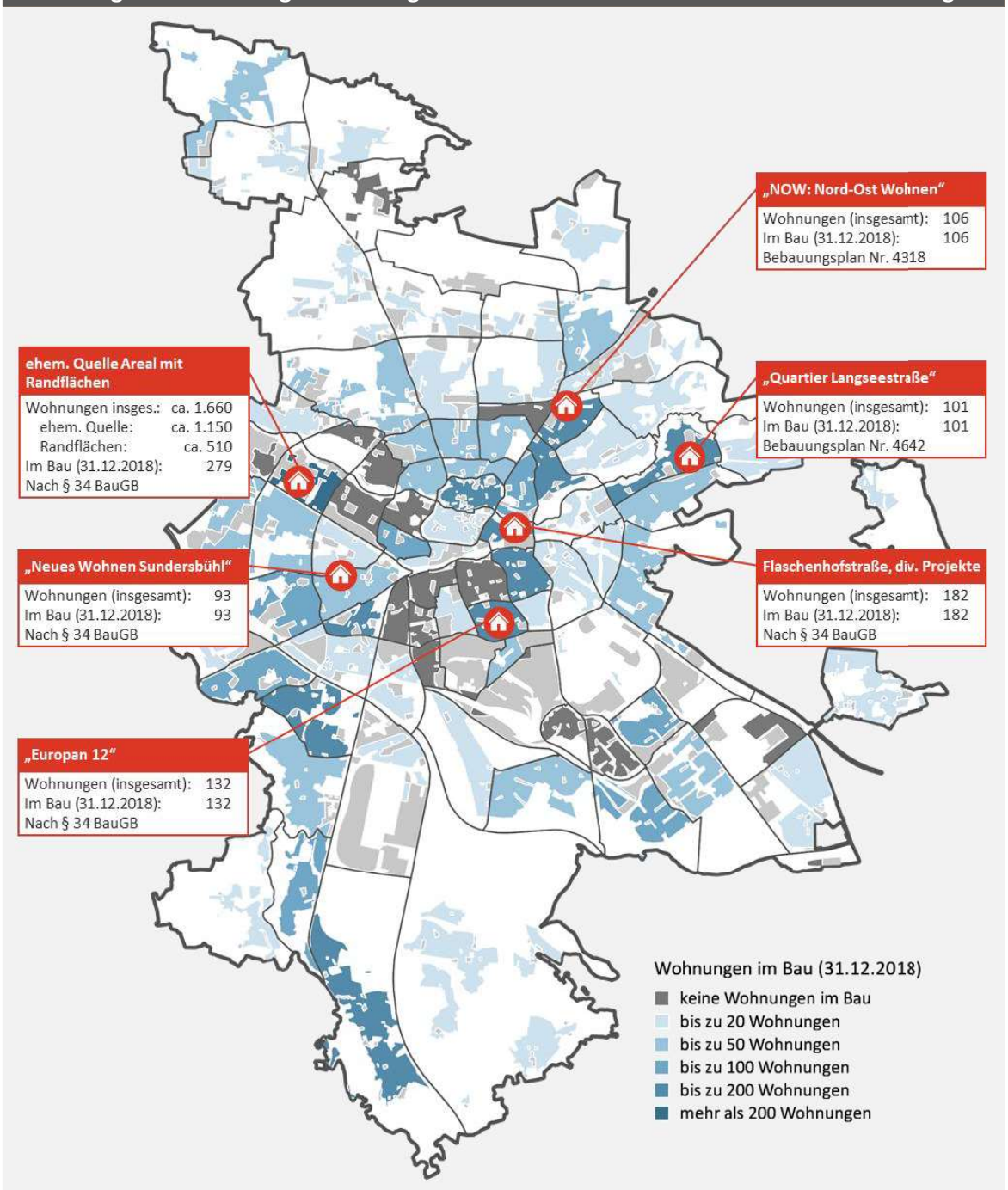
Abbildung 9: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbaus in Nürnberg von 2014 bis 2018



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Zum Stichtag des 31.12.2018 befanden sich in Nürnberg mehr als 3.000 Wohnungen im Bau. Besonders viele Wohnungen entstehen derzeit in den Stadtteilen am Innenstadtrand, wie beispielsweise Eberhardshof, Glockenhof oder Schweinau (siehe Abbildung 10). Aber auch in der Marienvorstadt befinden sich zu diesem Zeitpunkt rund 180 Wohnungen im Bau. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Bauvorhaben an der Flaschenhofstraße. Diese und eine Auswahl weiterer größerer Vorhaben, die sich zum 31.12.2018 im Bau befanden, sind in der Karte eingezeichnet.

Abbildung 10: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2018 im Bau befindlichen Wohnungen



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

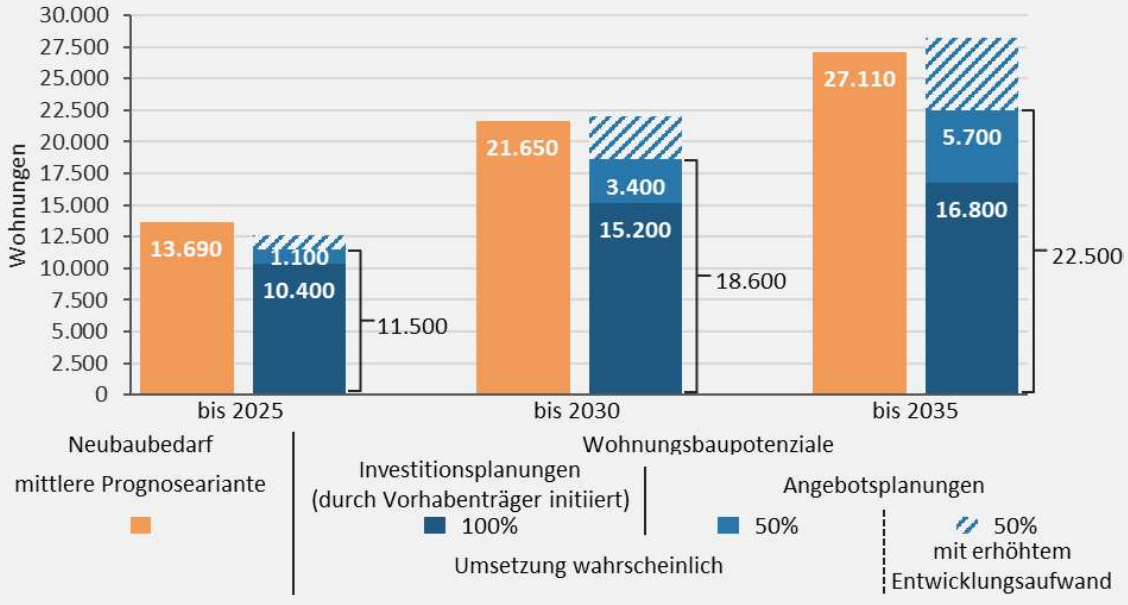
3.4 Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenpotenziale

Das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg erfasst fortlaufend Flächen im Stadtgebiet, die potenziell für den Wohnungsbau geeignet sind. Dies umfasst Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen vorgemerkt sind ebenso wie aufgegebene Industrie- oder Gewerbegebiete, auf deren Fläche eine wohnbauliche Entwicklung möglich erscheint, ohne bei ansässigen Unternehmen ungewollte Verdrängungseffekte auszulösen. Diese Potenziale werden in ein Wohnbauflächenkataster aufgenommen und mit weiteren Informationen angereichert. Dabei wird unterschieden, ob für die Fläche eine Planung vorliegt, die von einem Wohnungsbauinvestor vorangetrieben wird (sog. Investitionsplanung) oder ob die Stadt die Initiative ergreifen muss, um die Flächen zu entwickeln (sog. Angebotsplanung).

Für den Abgleich des Wohnungsneubaubedarfs mit den Potenzialflächen wurden alle Flächen berücksichtigt, von denen erwartet wird, dass sie ganz oder teilweise im Zeitraum bis 2035 wohnbaulich entwickelt werden. Weitere Flächen, die beispielsweise als Reserve im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, bis 2035 aber höchstwahrscheinlich nicht realisiert werden, sind bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt (keine Potenziale bis 2035). Darüber hinaus gilt, dass je näher die erwartete Fertigstellung ist, desto weiter ist bereits der Planungsprozess fortgeschritten und desto zuverlässiger ist die Prognose zur Umsetzung des Potenzials.

Bei Angebotsplanungen sind meist (noch) keine Investoren bekannt bzw. noch keine Verträge geschlossen, die eine verbindliche zeitnahe Umsetzung gewährleisten. Fehlendes Interesse der Grundstückseigentümer an einer baulichen Nutzung ihrer Fläche erschwert den Planungsprozess ebenso wie im Bauleitplanverfahren zu klärende Umweltbelange wie Artenschutz- und Ausgleichsflächenthematiken und bei der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen die Entschädigung von existenzgefährdeten Landwirten. Aus diesem Grund werden nur 50% der in den Potenzialflächen mit dem Merkmal Angebotsplanung vorgesehenen Wohnungen als wahrscheinlich bis 2035 umsetzbare Wohnungsbaupotenziale bezeichnet (siehe Abbildung 11). Bei den anderen 50% der in den Angebotsplanungen vorgesehenen Wohnungen ist die Umsetzung unwahrscheinlich. Sie sind in Abbildung 11 schraffiert dargestellt.

Abbildung 11: Neubaubedarf und prognostizierte Wohnungsfertigstellungen in den erfassten Wohnungsbaupotenzialen (kumuliert)



Darstellung: Quaestio; Daten: Quaestio, Stadtplanungsamt Nürnberg

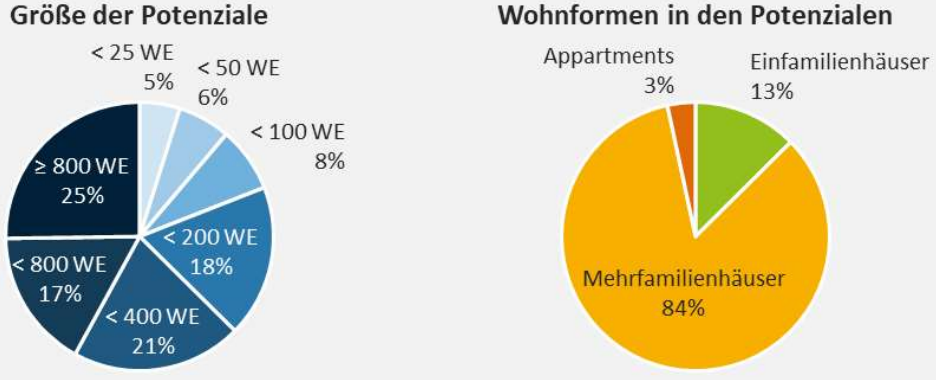
Der in Abbildung 11 dargestellte Neubaubedarf bezieht sich auf die Ergebnisse der mittleren Prognosevariante, die v.a. bei der erwarteten Zuwanderung einen Mittelweg der beiden Prognosevarianten des Amts für Stadtforschung und Statistik darstellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bis 2035 weniger Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, als für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden. Für rund 4.600 benötigte Wohnungen fehlen bis 2035 noch realisierbare Potenziale. Dies entspricht rund 17% des berechneten Neubaubedarfs. Bis 2025 fehlen noch Potenziale für rund 2.200 Wohnungen, die für die Deckung des Neubaubedarfs benötigt werden (16%). Ein Teil der Nürnberger Bautätigkeit findet erfahrungsgemäß auf Flächen statt, die durch die Stadt Nürnberg erst kurzfristig als potenzielle Wohnbauflächen erkannt werden. Die Unterdeckung des Neubaubedarfs durch die Wohnungsbaupotenziale zeigt jedoch, dass weitere Anstrengungen unternommen werden müssen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Insbesondere die komplexen und aufwändigen Angebotsplanungen könnten hier einen Beitrag leisten, um den erhöhten Bedarf zu decken. Die erfassten Wohnungsbaupotenziale – auch die als wahrscheinlich umsetzbar eingestuften 22.500 Wohnungen – werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn alle beteiligten Dienststellen in der Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die wohnbauliche Umsetzung der Potenziale verfolgen.

Einen großen Beitrag zur Deckung der Neubaubedarfe leisten einige Großprojekte, welche die Stadt Nürnberg in den letzten Jahren auf den Weg gebracht hat. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungen in Wetzendorf, dem Tiefen Feld (Großreuth b. Schweinau), dem ehemaligen Quelle-Areal (Eberhardshof) und rund um die Brunecker Straße (Rangierbahnhof). Die kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenzialflächen ist in Abbildung 13 dargestellt. Insgesamt stellen Vorhaben mit über 200 Wohnungen den Großteil der erfassten Potenziale dar (63%). Nur knapp ein Fünftel der Potenziale umfasst den Neubau von weniger als 100 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Gerade in dieser Größenordnung ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren spontane Grundstücksentwicklungen die bisher erfassten Potenziale noch ergänzen.

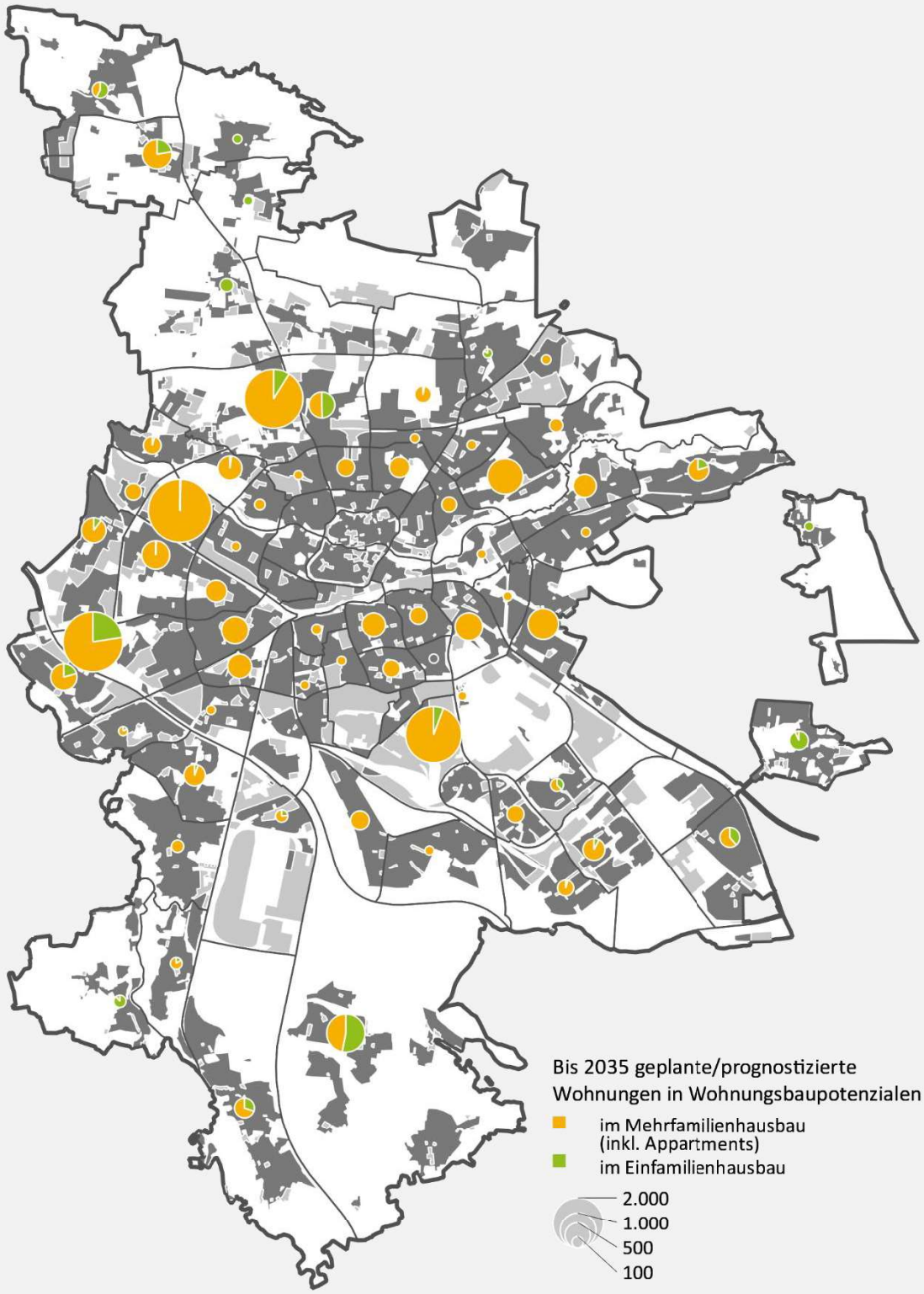
Bereits in den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass sich die Bautätigkeit weiter in Richtung des Mehrfamilienhausbaus verschiebt (siehe Kapitel 3.3). Diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren voraussichtlich fortgesetzt. Nur 13% der in den Wohnungsbaupotenzialen vorgesehenen Wohnungen sind Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 12). Damit orientiert sich die Bautätigkeit auch an dem Nürnberger Wohnungsbestand, der mit 15% eine ähnliche Einfamilienhausquote aufweist.

Abbildung 12: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2035 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung: Quaestio; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2035 in Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

3.5 Zwischenfazit: Mehr Wohnungen für Nürnberg

Nürnberg hat in den vergangenen Jahren seinen Wachstumskurs fortgesetzt und wird dies, den Bevölkerungsprognosen entsprechend, auch in den kommenden Jahren tun. Die mittlere Bevölkerungsprognose berechnet für das Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum um 4,4% auf dann 559.500 Einwohner bzw. 297.400 Haushalte. Um für diese zusätzlichen Bewohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, den bestehenden Wohnungsmangel abzufedern und den Wohnungsbestand zu erneuern, ist der Bau von rund 27.000 Wohnungen bis zum Jahr 2035 erforderlich. Für die Jahre bis 2025 ergibt sich daraus ein Neubaubedarf von knapp 2.000 Wohnungen pro Jahr. Damit aktualisiert sich das Neubauziel, dass bereits im wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ aus dem Jahr 2015 formuliert wurde.

Die Bestrebungen der letzten Jahre, die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg zu steigern, spiegeln sich zwar noch nicht sehr deutlich in der Baufertigstellungsstatistik wider. Es wurden jedoch große Wohnbauflächenentwicklungen angeschoben, die, zusammen mit den anderen erfassten Wohnungsbaupotenzialen, den berechneten Neubaubedarf bereits weitestgehend decken können. Für das Erreichen der Neubauziele auf dem begrenzten Stadtgebiet und unter Wahrung der gesamtgesellschaftlichen Flächensparziele setzt die Stadt Nürnberg dabei zunehmend auf dichtere Bauformen, auch Baugebote werden genutzt.

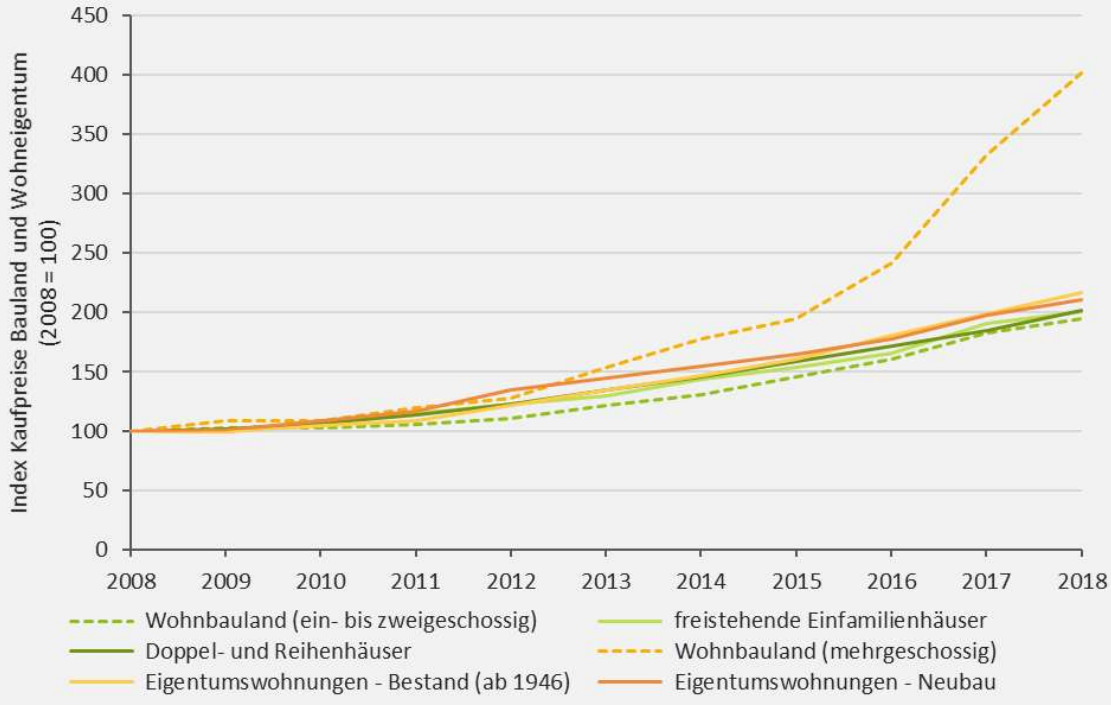
Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es nun entsprechender Anstrengungen, die vorhandenen Potenziale umzusetzen und gleichzeitig langfristig weitere Potenziale für den Wohnungsbau zu sichern. Wesentlich wird dabei auch die Bebauung bisher spekulativ nicht genutzten Flächen sein und der Druck, erteilte Baugenehmigungen auch zu nutzen.

4 Themenbereich: Bezahlbares Wohnen

4.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen konnte festgestellt werden, dass die Kosten für das Wohnen nach einem längeren Zeitraum der Stagnation in den 2000er Jahren in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Dieser Trend setzt sich mit Blick auf die Kaufpreise von Bauland und Wohneigentum auch in dem aktuellen Beobachtungszeitraum fort. In Abbildung 14 ist die Preisentwicklung für Wohnungsbaugrundstücke, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt. Erkennbar ist, dass die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau), Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für den Eigenheimbau in den vergangenen 10 Jahren nahezu parallel verlief. Die Kaufpreise für diese Immobilien verdoppelten sich in diesem Zeitraum, wobei die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen leicht höher liegt. Einen deutlich höheren Preisanstieg erfuhren die Baugrundstücke für eine mehrgeschossige Bebauung. Für diese Grundstücke vervierfachte sich der Kaufpreis seit 2008. In dieser starken Preissteigerung drückt sich einerseits die Knappheit geeigneter Flächen für den Wohnungsbau aus. Auf der anderen Seite führte auch die Fokussierung auf die Innenentwicklung dazu, dass in den vergangenen Jahren vorwiegend Grundstücke in integrierten und gut erschlossenen Lagen gehandelt wurden, die schon aufgrund ihrer Lagequalität hohe Preise erzielen.

Abbildung 14: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum in Nürnberg

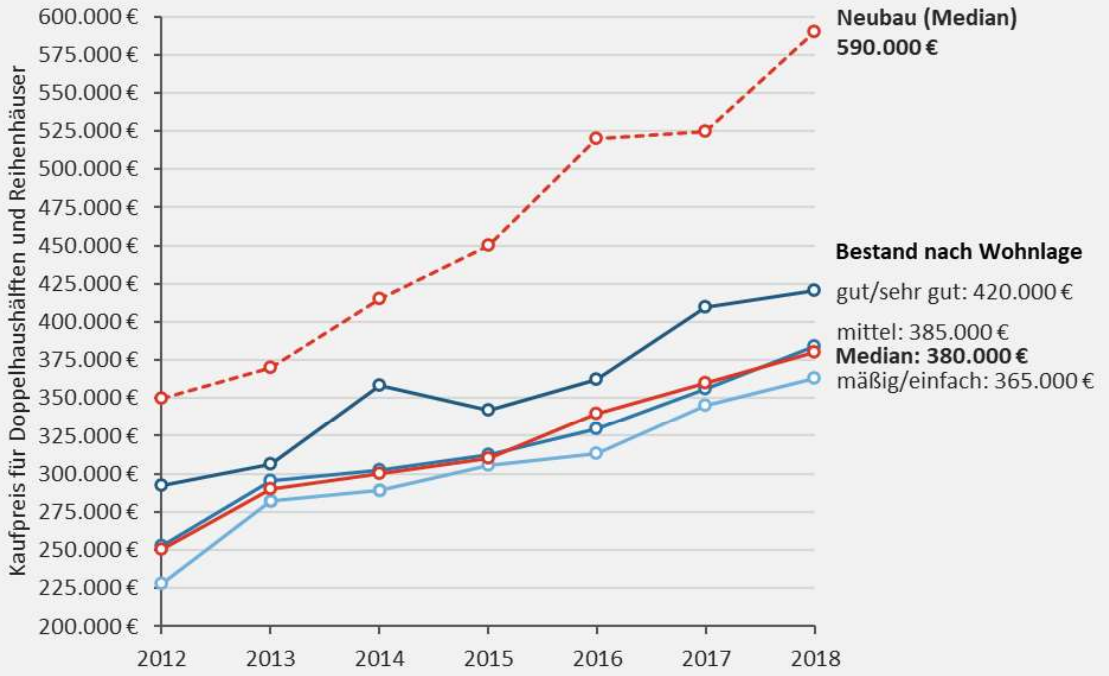


Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Die kleinräumige Verteilung der Kaufpreise für Wohnimmobilien spiegelt sich in der Wohnlagenkarte des Grundstücksmarktberichts wider (siehe Abbildung 20 auf Seite 25). An der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte wird deutlich, dass vor allem die Stadtteile nord-östlich der Nürnberger Innenstadt aufgrund der hier gezahlten Kaufpreise als gute oder sehr gute Wohnlagen bewertet werden.

In diesen guten und sehr guten Wohnlagen liegen die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Bestandsobjekte) im Durchschnitt bei 420.000 € (siehe Abbildung 15). Aber auch in den einfacheren Wohnlagen liegen die Durchschnittspreise für diese Einfamilienhäuser inzwischen über 350.000 €. Bezogen auf die Bestandsobjekte stiegen die Preise in diesem Segment um 52% zwischen den Jahren 2012 und 2018. Noch stärker stiegen in diesem Zeitraum die Preise für Neubauobjekte, die inzwischen im Mittel für 590.000 € und damit um 69% teurer als noch 2012 verkauft werden (siehe auch Abbildung 18 auf Seite 22). Diese starke Preissteigerung ist neben den allgemeinen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt sicherlich auch auf das sehr knappe Angebot in diesem Segment in den vergangenen Jahren zurückzuführen (siehe die Auswertungen zur Bautätigkeit, z.B. Abbildung 7 auf Seite 11).

Abbildung 15: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage differenziert



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

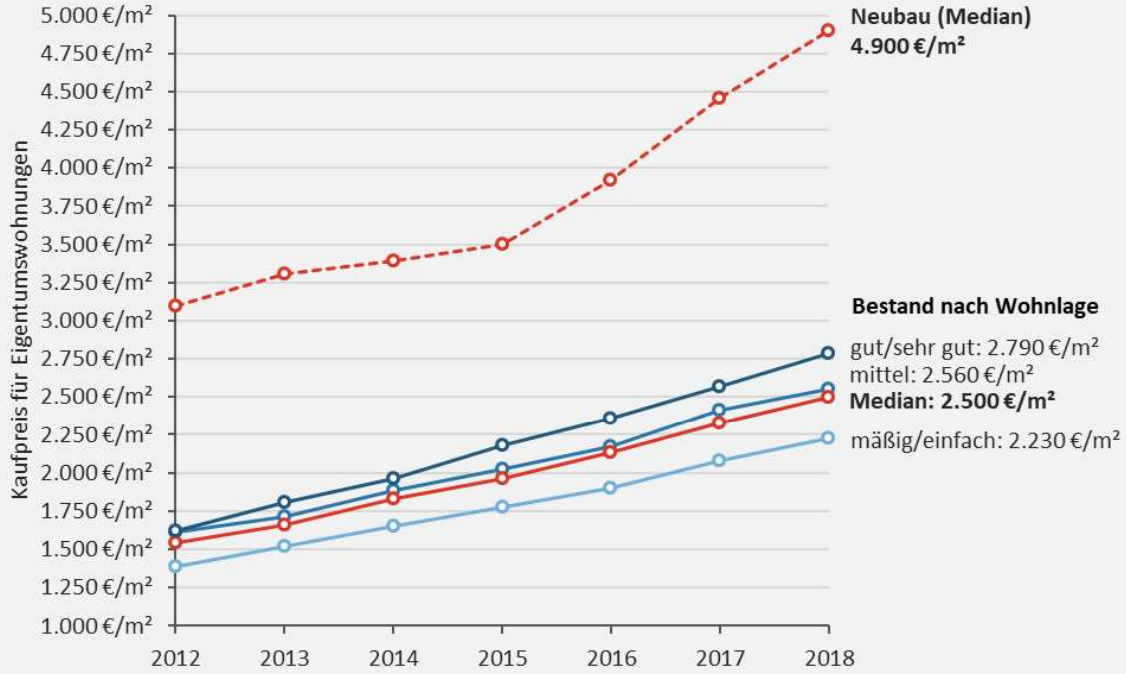
Im Segment der Eigentumswohnungen liegen die mittleren Kaufpreise für Bestandsobjekte mit 2.500 €/m² um rund die Hälfte unter den Preisen von Neubauwohnungen mit 4.900 €/m² (siehe Abbildung 16). An diesem Verhältnis hat sich in den vergangenen 10 Jahren fast keine Veränderung ergeben. Im Vergleich zwischen den Wohnlagen ist auffällig, dass die Preisunterschiede zwischen den guten/sehr guten und den mäßigen/einfachen Wohnlagen größer geworden sind. Während die Preise in den besseren Wohnlagen von 1.620 auf 2.790 €/m² um 72% gestiegen sind, legten die Preise in den einfacheren Wohnlagen nur um 61% von 1.385 auf 2.230 €/m² zu.

Die hohen Preissteigerungen im Neubau von Wohneigentum, setzen sich aus den Preissteigerungen der Einzelpositionen zusammen. Der Kaufpreis einer Neubau-Eigentumswohnung für 4.900 €/m² kann sich beispielsweise folgendermaßen zusammensetzen (Stand 2018):

Anteil des Bodenpreises: (Bsp.: ca. 1.500 €/m² Grundstücksfläche[3] ÷ 1,6 GFZ ÷ 75% Wohnfläche an der BGF)	ca. 1.250 €/m²
Anteil der Baukosten inkl. Baunebenkosten (2018): (Bsp.: BKI Baukosten Neubau, Mehrfamilienhaus mit 6 bis 19 WE, hoher Standard)	ca. 2.750 €/m²
Anteil Marge des Bauträgers/Projektentwicklers:[4] (Bsp.: ca. 18% des Verkaufspreises)	ca. 900 €/m²
Kaufpreis für eine Neubauwohnung:	**4.900 €/m²**

Sowohl bei den Bodenpreisen, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken, als auch bei den Baukosten, getrieben durch die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, kam es in den vergangenen Jahren zu starken Preissteigerungen. Bei einer prozentual festgelegten Marge der Projektentwickler (wie sie i.d.R. auch von den Banken zur Absicherung der Finanzierung verlangt wird), stieg auch diese mit der entsprechenden Dynamik.

Abbildung 16: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen) und deren Entwicklung in den Wohnlagen

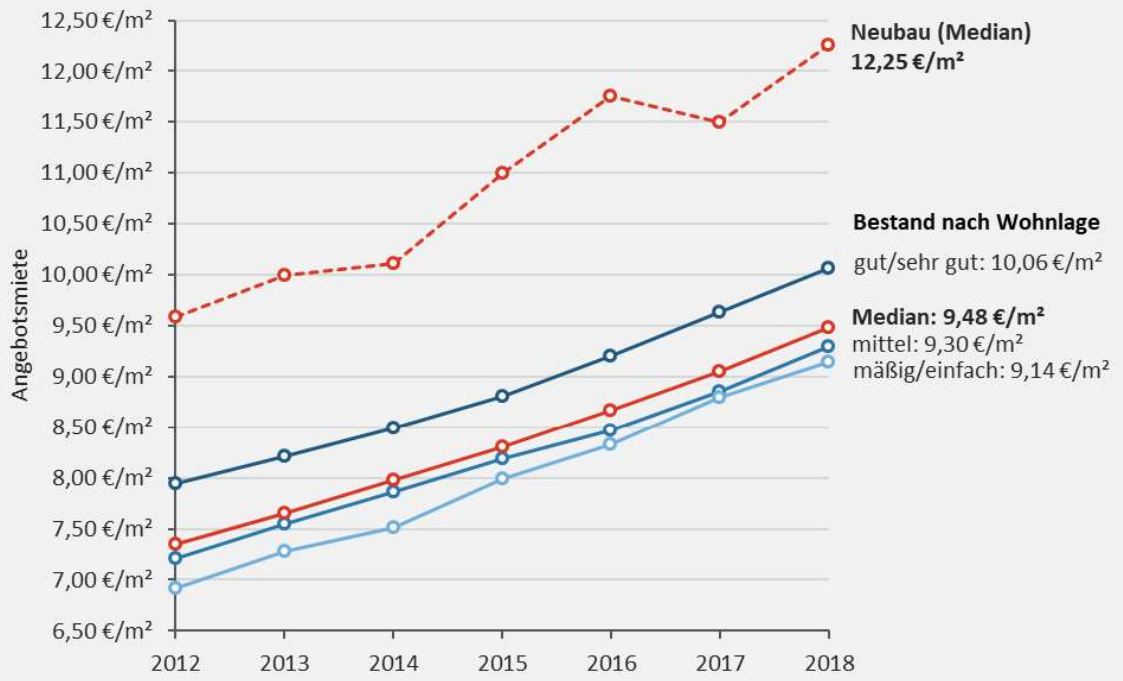


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

[3] Beispiel im Rahmen der Grundstückspreise für Wohnbauland im Geschosswohnungsbau entsprechend des Nürnberger Grundstücksmarktberichts.

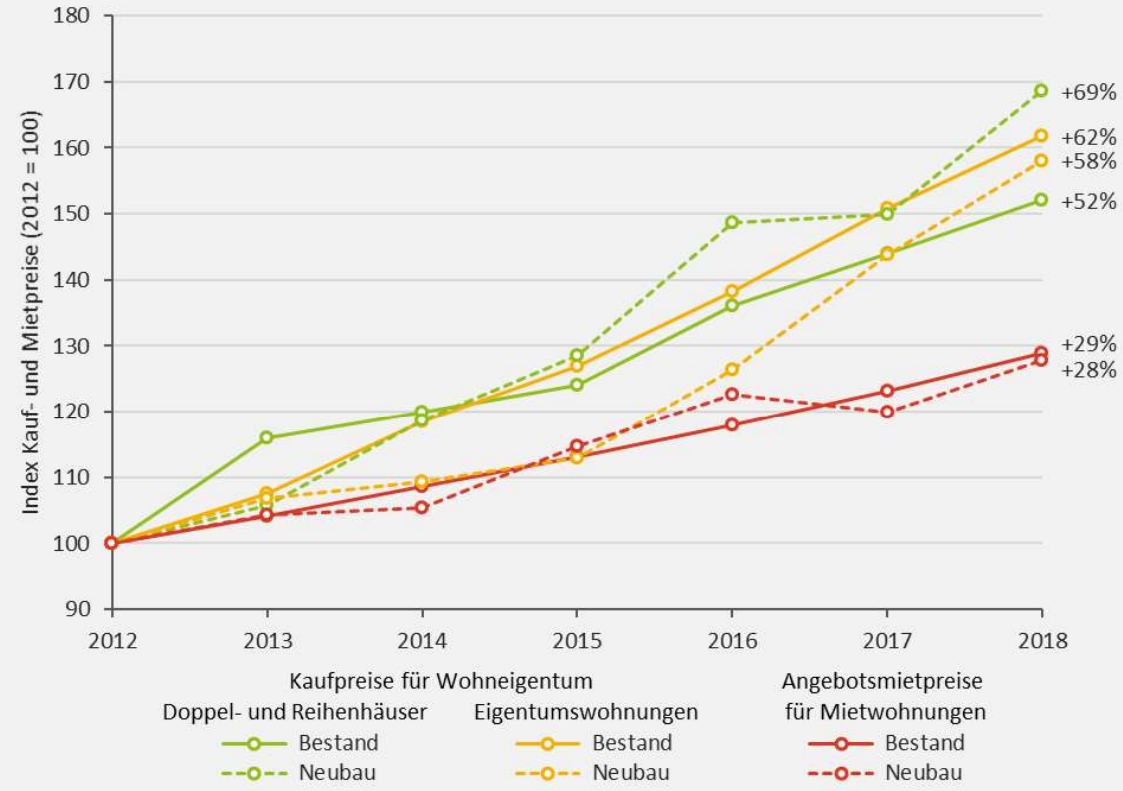
[4] Durch den zeitlichen Vorlauf des Grundstückserwerbs zu ggf. geringeren Bodenwerten (siehe Bodenwertsteigerung der vergangenen Jahre), kann die hier beispielhaft berechnete Marge als Mindestmarge verstanden werden. Gleichzeitig dient diese auch als Risikopuffer für unerwartet auftretende Kosten (z.B. Altlastenbeseitigung), so dass die Marge im Einzelfall höher oder niedriger liegen kann als in dieser beispielhaften Rechnung.

Abbildung 17: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Abbildung 18: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, empirica-systeme

Auch auf dem Nürnberger Mietwohnungsmarkt kam es in den vergangenen Jahren zu Preissteigerungen. Zwar fielen die Mietpreissteigerungen im Vergleich zu den Preissteigerungen im Wohneigentum geringer aus (siehe Abbildung 18). Sie liegen zwischen 2012 und 2018 aber dennoch bei jährlich über 4% und liegen damit deutlich über der bundesweiten Inflation (2%)[5] und in etwa auf dem Niveau der durchschnittlichen Lohnsteigerung (3,9%)[6] in diesem Zeitraum. Welche Auswirkungen diese Preissteigerungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums haben, werden im folgenden Kapitel im Detail beleuchtet.

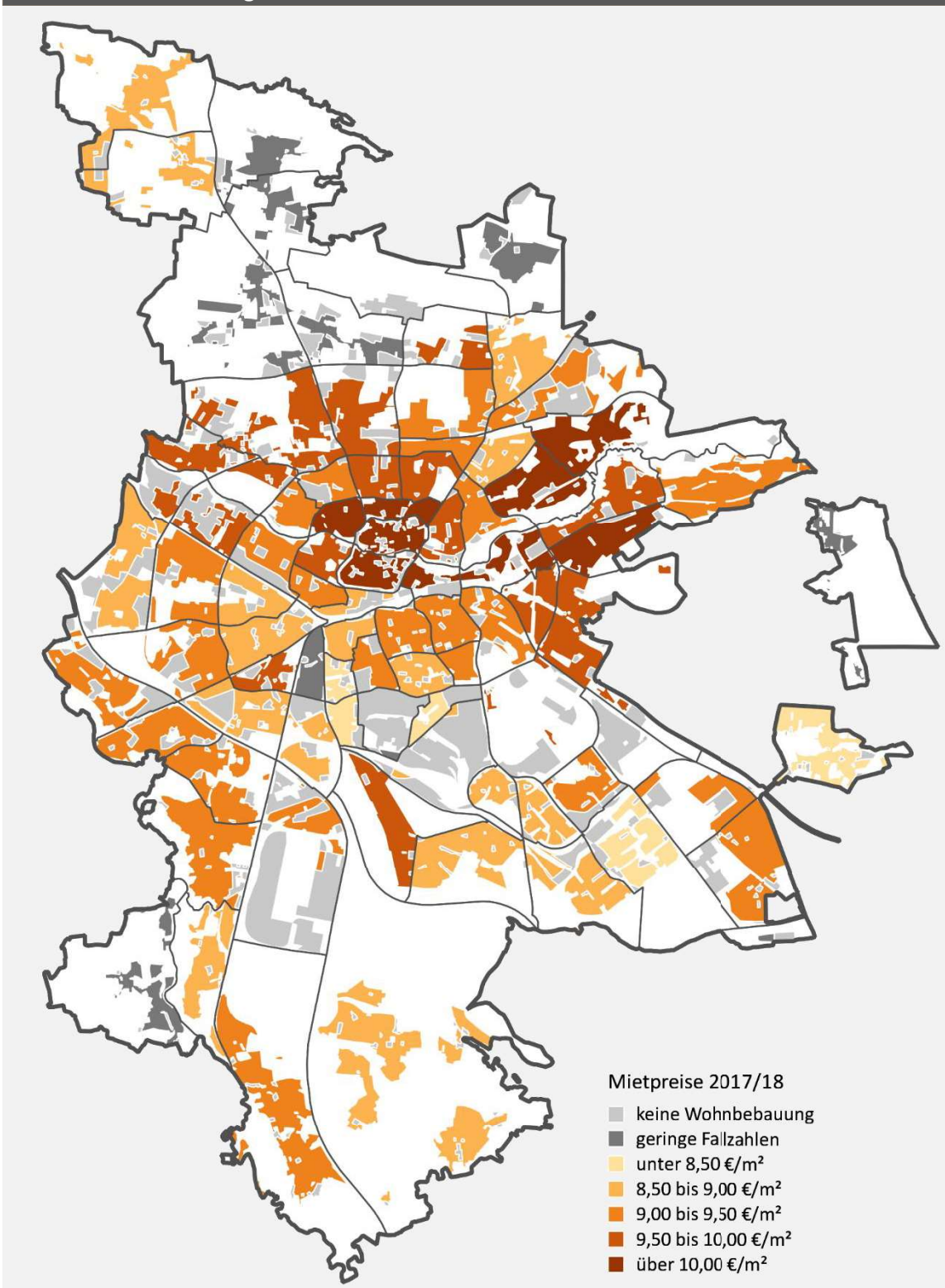
Kleinräumig gibt es zwischen der Verteilung der Miethöhen und der kaufpreisbasierten Wohnlagenkarte eine große Überschneidung (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20). Lediglich in den Stadtrandbereichen (z.B. Fischbach, Großgründlach) kommt es zu größeren Abweichungen. Hier unterscheiden sich die Bewertungskriterien der Zielgruppen für Kaufimmobilien (an diesen Standorten v.a. Einfamilienhäuser) und Mietwohnungen. Während für erstere die Standorte aufgrund ihrer ruhigen Lage und weitläufigeren Siedlungsstruktur über eine hohe Wohnqualität verfügen, sind sie für potenzielle Bewohner von Mietwohnungen aufgrund der Distanz zum Stadtzentrum und des geringeren Angebots an Nahversorgungseinrichtungen weniger attraktiv. Entsprechend ist das Preisniveau für Mietwohnungen hier vergleichsweise niedrig, während das Bodenwertniveau (z.B. für Einfamilienhäuser) höher ist.

Abbildung 21 zeigt die Mietpreisentwicklung in den einzelnen statistischen Bezirken, wodurch noch deutlicher erkennbar wird, wie kleinräumig differenziert sich der Nürnberger Wohnungsmarkt darstellt und entwickelt. Auch wenn – bis auf wenige Ausnahmen – in allen statistischen Bezirken die durchschnittlichen Mietpreise seit 2013/14 kontinuierlich gestiegen sind, sind die Unterschiede in Preisdynamik und Preisniveau doch erheblich. Während v.a. in den innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteilen (z.B. St. Sebald, Uhlandstraße, St. Lorenz) eine gleichmäßig hohe Dynamik bei einem hohen Mietniveau von aktuell über 10,00 €/m² herrscht, sind die Preissteigerungen in anderen Stadtteilen weit weniger stark und auf einem deutlich niedrigeren Niveau von unter 8,50 €/m² (Langwasser Nordwest, Werderau, Langwasser Südost).

Bemerkenswert ist die Mietpreisentwicklung der Bezirke Ludwigsfeld, Röthenbach Ost und Veilhof. Diese lagen in dem Doppeljahrgang 2013/14 noch deutlich über dem städtischen Median. Doch die geringen Preissteigerungen der vergangenen Jahre führen dazu, dass sie inzwischen zur günstigeren Hälfte der statistischen Bezirke zählen. Exakt andersherum sind dagegen die Entwicklungen in den statistischen Bezirken Eberhardshof, Gartenstadt, Großreuth bei Schweinau und Dutzendteich. Diese gehörten zu Beginn der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung noch zu den günstigeren Stadtteilen und lagen deutlich unter dem städtischen Medianmietpreis. Die verhältnismäßig hohen Preissteigerungen in den letzten Jahren haben diese drei Stadtteile inzwischen in die teurere Hälfte der statistischen Bezirke verschoben.

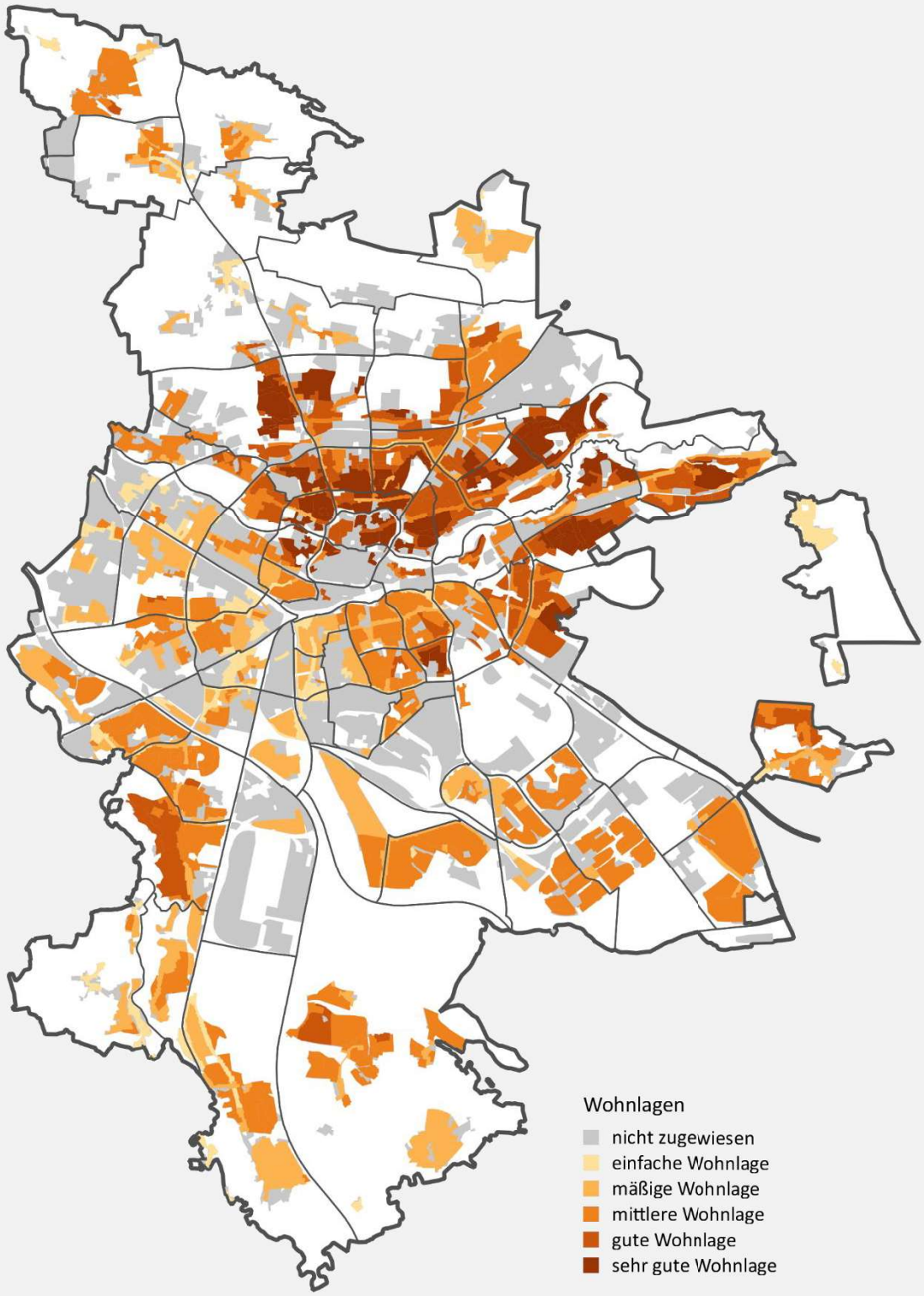
5 Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)
6 Quelle: Nominallohnindex des Statistischen Bundesamts (Destatis)

Abbildung 19: Angebotsmietpreise in den Jahren 2017/2018 für Bestandswohnungen in Nürnberg



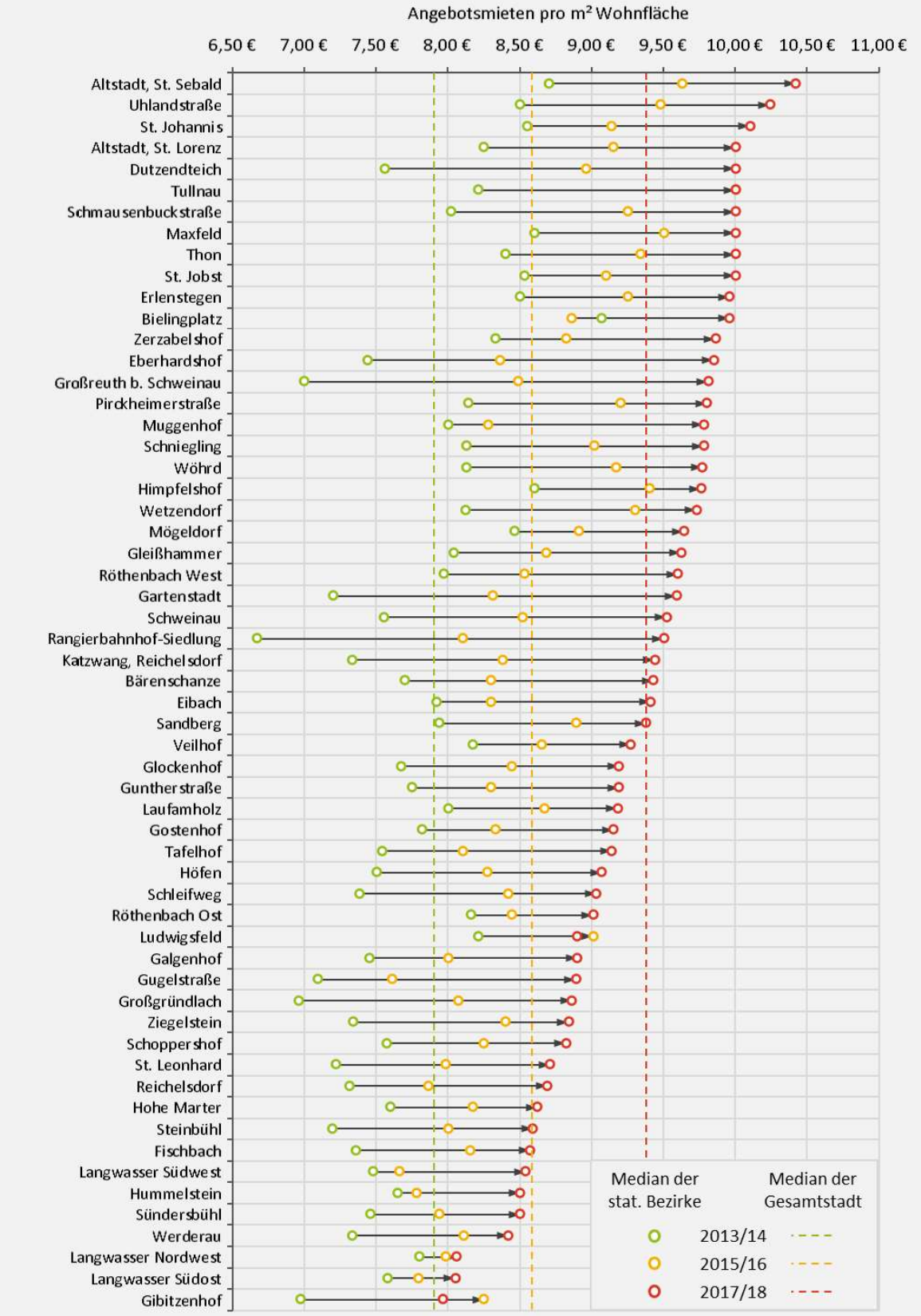
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: empirica-systeme

Abbildung 20: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den statistischen Bezirken



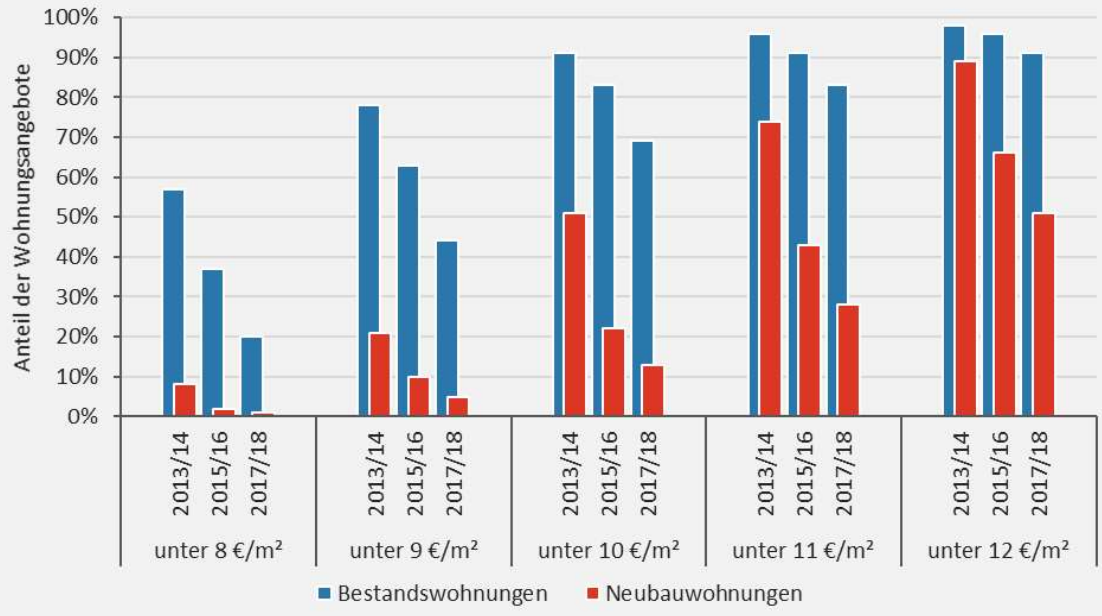
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

4.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist nicht allein durch die Kostensteigerungen der mittleren Kauf- und Mietpreise bestimmt. Entscheidend ist auch die Frage, wie breit der lokale Wohnungsmarkt aufgestellt ist, d.h. wie viele Preissegmente er abdeckt und wie groß die Angebote auch in den unteren Preissegmenten sind. Abbildung 22 zeigt, wie sich der Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe in den vergangenen Jahren entwickelt hat. Bei den Bestandswohnungen lagen in 2013/14 noch über 50% der Wohnungsangebote unter 8,00 €/m². Dieses Preissegment schrumpfte in den vergangenen Jahren auf nur noch ca. 20% im Jahr 2017/18. Haushalte, die auf ein solches Mietniveau angewiesen sind, haben also ein deutlich geringeres Angebot zur Auswahl als noch vor wenigen Jahren. Auch der Anteil der Wohnungsangebote unter 9,00 €/m² nahm in den vergangenen Jahren deutlich ab. Lagen 2013/14 mit rund 80% noch knapp der überwiegende Anteil aller Wohnungsangebote in diesem Preissegment, so waren es 2017/18 mit 45% nur noch weniger als die Hälfte. Noch stärker sind die Verschiebungen bei den Erstvermietungen im Wohnungsneubau. In den Jahren 2013/14 wurden noch gut 50% aller Neubauwohnungen für unter 10,00 €/m² angeboten. In den Jahren 2017/18 wurden nur noch 14% in diesem Preissegment angeboten, während die Hälfte aller Angebote über 12,00 €/m² liegt.

Die andauernden Preissteigerungen schlagen sich auch im Nürnberger Mietenspiegel wieder. Die dort erfasste Basismiete stieg in den vergangenen Jahren von 6,75 €/m² im Mietenspiegel 2014 auf 7,98 €/m² im Mietenspiegel 2018. Anders als bei den Angebotsmieten werden im Mietenspiegel v.a. Mieten aus bestehenden Mietverträgen ausgewertet, wodurch das im Vergleich zu den Angebotsmieten niedrigere Niveau zu erklären ist. Zusätzlich zu dem Kauf- bzw. Mietpreis einer Wohnung stiegen in den vergangenen Jahren auch die Nebenkosten (v.a. Betriebs- und Heizkosten). In Tabelle 3 ist zusammengefasst, wie sich die Gesamtwohnkosten für drei modellhafte Wohnungsgrößen darstellen. Für den Eigentumserwerb spielt hierbei neben dem Kaufpreis auch das jeweils gültige Zinsniveau eine wichtige Rolle, wodurch es zwischen 2014 und 2016 in diesem Segment sogar zu einer zwischenzeitlichen Vergünstigung kam. Inzwischen wurde der Effekt der Niedrigzinsphase durch die Preissteigerungen überkompensiert.

Abbildung 22: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme

Tabelle 3: Monatliche Wohnkosten für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsmarktsegmente[7]

Wohnung			Wohnkosten 2014	2016	2018
50 m²	Miete	Mietenspiegel	473 €	500 €	531 €
		Angebotsmiete	519 €	562 €	604 €
	Eigentum	Bestandswohnung	486 €	463 €	525 €
		Neubauwohnung	876 €	822 €	999 €
65 m²	Miete	Mietenspiegel	610 €	644 €	691 €
		Angebotsmiete	679 €	725 €	787 €
	Eigentum	Bestandswohnung	660 €	629 €	712 €
		Neubauwohnung	1.115 €	1.047 €	1.270 €
90 m²	Miete	Mietenspiegel	849 €	884 €	964 €
		Angebotsmiete	959 €	1.030 €	1.113 €
	Eigentum	Bestandswohnung	969 €	923 €	1.047 €
		Neubauwohnung	1.475 €	1.385 €	1.678 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Bewertung der Bezahlbarkeit des Wohnens ist die parallel zu der Wohnkostenentwicklung stattfindende Einkommensentwicklung. Für die nachfolgenden Auswertungen wurden hierzu Beispielhaushalte gebildet, die sich an dem Median des Äquivalenzeinkommens orientieren. In Tabelle 4 wurden dazu vier Haushaltstypen (Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien mit 2 Kindern) in drei Einkommensgruppen eingeteilt.

- Mitte +: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- Mitte: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- Geringverdiener: Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20% unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.[8]

Den Haushaltstypen und Einkommensgruppen wurden in der Tabelle Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

[7] Die Wohnkosten setzen sich zusammen aus den Monatskaltmieten für Mietwohnungen bzw. marktüblichen Finanzierungskosten für den Eigentumserwerb und den Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten). Für das Segment Mietenspiegel wird die Basismiete für die entsprechende Wohnungsgröße aus dem Mietenspiegel verwendet. Für die Angebotsmiete wird der Median aller Angebote mit einer vergleichbaren Größe verwendet (± 5 m²). Für den Eigentumserwerb wird der Median der Orientierungswerte aus dem Grundstücksmarktbericht mit dem dort angegebenen Wohnflächenindex angepasst. Eine detaillierte Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

[8] Haushalte mit noch geringeren Einkommen können in der Regel zumindest teilweise Transferleistungen in Anspruch nehmen, wodurch sich die Finanzierbarkeit von Wohnraum ändert (z.B. auch Wohngeld). Dies Fälle können in dieser modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 4: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Haushaltsnettoeinkommen 2014	Haushaltsnettoeinkommen 2018	Haushaltsnettoeinkommen zu Median des Äquivalenzeinkommens
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	1.780 €	1.962 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	1.483 €	1.635 €	100%
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	1.187 €	1.308 €	80%
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	2.668 €	2.942 €	120%
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.223 €	2.452 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	1.779 €	1.961 €	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	2.312 €	2.550 €	120%
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	1.927 €	2.125 €	100%
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	1.541 €	1.700 €	80%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	3.202 €	3.530 €	120%
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	2.668 €	2.942 €	100%
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	2.135 €	2.353 €	80%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

In der Analyse zur Einkommensbelastung durch die Wohnkosten wurden den Haushaltstypen die Wohnungsgrößen zugeordnet, die denen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen (siehe Tabelle 5). Demnach muss ein Single-Haushalt der mittleren Einkommensgruppe 37% seines Einkommens verwenden, um die Wohnkosten für eine Wohnung zu finanzieren, die entsprechend der aktuellen Angebotsmiete vermietet wird (neue Mietverträge). Das sind 2%-Punkte mehr als noch vor vier Jahren. Ein geringverdienender Single-Haushalt müsste 46% seines Einkommens für Wohnkosten ausgeben, um eine 50 m² große Wohnung entsprechend der aktuellen Angebotsmiete zu finanzieren und damit deutlich mehr als die oft herangezogene Marke von 30%.[9] Um diesen Grenzwert einzuhalten, müsste ein solcher Haushalt seine Wohnungsgröße auf 32 m² reduzieren. Etwas geringer fällt die Einkommensbelastung durch Wohnkosten aus, wenn die Mieten aus dem Mietspiegel zugrunde gelegt werden (v.a. bestehende Mietverträge). Aber auch hier liegt die Einkommensbelastung bei der unteren Einkommensgruppe für alle Haushaltstypen über 30%.

Besonders hoch ist die berechnete Einkommensbelastung im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen. Selbst für Haushalte die der Einkommensgruppe „Mitte +“ zugeordnet werden, sind diese Wohnungen innerhalb von 30% Einkommensbelastung nicht finanzierbar.

[9] Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 09.03.2020).

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single	Mitte +	27%	27%	29%	31%	32%	34%	51%	58%
	Mitte	32%	32%	35%	37%	39%	41%	62%	69%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	44%	46%	48%	51%	77%	86%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	23%	25%	27%	29%	31%	44%	49%
	Mitte	27%	28%	31%	32%	35%	37%	53%	59%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	38%	40%	44%	46%	66%	73%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	29%	31%	34%	35%	51%	56%
	Mitte	32%	33%	35%	37%	40%	42%	61%	68%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	44%	46%	51%	53%	76%	85%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	27%	27%	30%	32%	35%	37%	49%	54%
	Mitte	32%	33%	36%	38%	43%	45%	58%	65%
90 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	45%	47%	53%	56%	73%	81%

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Noch deutlicher werden manche dieser Ergebnisse in den Auswertungen in Tabelle 6. Dort ist dargestellt, welche Wohnungsgröße sich ein Haushalt bei einer Einkommensbelastung von 30% finanzieren könnte. Auch hier wird deutlich, dass sich die Haushalte in allen Segmenten nur noch kleinere Wohnungen finanzieren können als noch vier Jahre zuvor. Beispielsweise konnte sich ein Paarhaushalt der Einkommensgruppe „Mitte +“ im Jahr 2014 noch eine inserierte Mietwohnung mit 77 m² finanzieren. Vier Jahre später und trotz eines Einkommenszuwachses von immerhin 274 € pro Monat (+ 10%), ist nur noch eine 73 m² große Wohnung finanzierbar. Die Preissteigerungen in diesem Segment übersteigen also den Einkommenszuwachs nochmal deutlich.

Deutlich wird in dieser Darstellung auch nochmals, dass bestimmte Einkommensgruppen in Nürnberg keine Möglichkeit zur Eigentumsbildung haben. Eine vierköpfige Familie mit mittlerem Einkommen (netto 2.942 € pro Monat) kann im Wohnungsbestand nur eine 60 m² große Wohnung finanzieren, im Wohnungsneubau gar nur eine 42 m² große Wohnung. Beides liegt weit von dem Flächenanspruch entfernt, der für eine solche Haushaltsgröße als adäquat angesehen werden kann (90 m² entsprechend Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz).

Tabelle 6: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen				Eigentumswohnungen			
		Mietenspiegel		Angebotsmiete		Bestand		Neubau	
		2014	2018	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Single	Mitte +	56 m²	55 m²	51 m²	49 m²	46 m²	44 m²	29 m²	26 m²
	Mitte	47 m²	46 m²	43 m²	41 m²	39 m²	37 m²	24 m²	22 m²
	Geringv.	38 m²	37 m²	34 m²	32 m²	31 m²	30 m²	19 m²	17 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	83 m²	77 m²	73 m²	67 m²	64 m²	44 m²	40 m²
	Mitte	71 m²	69 m²	64 m²	61 m²	56 m²	53 m²	37 m²	33 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	51 m²	49 m²	45 m²	43 m²	30 m²	27 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	72 m²	66 m²	63 m²	58 m²	55 m²	38 m²	35 m²
	Mitte	62 m²	60 m²	55 m²	53 m²	48 m²	46 m²	32 m²	29 m²
	Geringv.	49 m²	48 m²	44 m²	42 m²	39 m²	37 m²	26 m²	23 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	102 m²	99 m²	90 m²	86 m²	76 m²	73 m²	56 m²	50 m²
	Mitte	85 m²	82 m²	75 m²	71 m²	63 m²	60 m²	46 m²	42 m²
	Geringv.	68 m²	66 m²	60 m²	57 m²	51 m²	48 m²	37 m²	33 m²

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

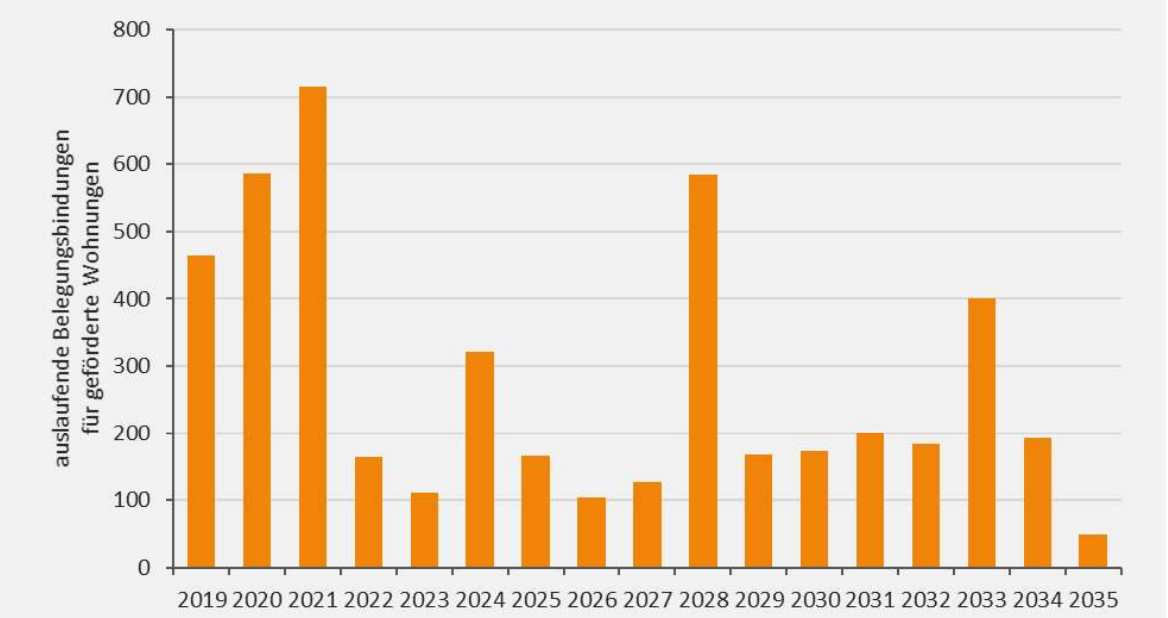
4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen setzt sich in Nürnberg aus 14.871 öffentlich geförderten Wohnungen und knapp 4.000 vertraglich gebundenen Wohnungen der wbg zusammen. Während es sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen um Wohnungen handelt, die in der Vergangenheit durch den Einsatz der öffentlichen Wohnungsbauförderung entstanden sind und damit klar zuzuordnen sind, handelt es sich bei den vertraglich gesicherten Wohnungen um ein Wohnungskontingent, welches der Stadt Nürnberg zur Belegung zur Verfügung gestellt wird. Dieses Kontingent ist nicht räumlich gebunden und kann in Absprache mit der Stadt von der wbg mehr oder weniger frei in ihrem Bestand eingesetzt werden.

Insgesamt verfügt die Stadt Nürnberg damit derzeit über 18.196 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Dieser Bestand hat in den vergangenen Jahrzehnten stark variiert. Die vergleichsweise hohen Wohnungsbauleistungen in der Nachkriegszeit führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg einen geförderten Bestand von circa 65.000 Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) geht der Bestand und Anteil der geförderten Wohnungen seit Jahren zurück. Nach wie vor konzentriert sich der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets aber vor allem in den Quartieren, die bis in die 1980er Jahre hinein neu entstanden sind (siehe Abbildung 24). Allein in den Großwohnsiedlungen Langwasser und Röthenbach liegen mit 5.895 Wohneinheiten rund 40% des Bestands an geförderten Wohnungen.

Wie Abbildung 23 zeigt, wird der Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gerade in den kommenden Jahren nochmals zunehmen. Im Betrachtungszeitraum der Wohnungsbedarfsprognose werden insgesamt voraussichtlich 4.242 Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen auslaufen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, müssten rund 16% des prognostizierten Neubaubedarfs im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 23: Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen in Nürnberg bis 2035



Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Angesichts der jüngeren Wohnungsmarktentwicklung ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den auslaufenden Bindungen künftig der Bedarf nach mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen noch weiter steigen wird. Ziel der Stadt Nürnberg ist es daher, dem geförderten Wohnungsbau den Zugang zu geeigneten Grundstücken zu ermöglichen und durch die räumliche Streuung des Neubaus auch der räumlichen Konzentration von belegungsgebundenem Wohnraum entgegenzuwirken. Zur Erreichung dieses Ziels setzt die Stadt Nürnberg, ausgehend von den gut ausgestatteten Förderprogrammen des Freistaates Bayern, verschiedene Instrumente ein:

- Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird im Rahmen der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau in den ergänzenden städtebaulichen Verträgen geregelt, dass die Vorhabenträger eine festgelegte Quote des Wohnungsneubaus von 30 % ab 30 Wohneinheiten im geförderten Segment realisieren. Nach dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 1994 erfolgte im Jahr 2006 die verbindliche Formulierung der Quotenregelung (AfS vom 12.10.2006). Die Quotenregelung wurde im Jahr 2017 in den Baulandbeschluss übernommen.
- Für den Geschoßwohnungsbau geeignete, kommunale Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden veräußert, sondern in Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher festgelegten Festpreis an den Erwerber mit dem überzeugendsten Konzept. Ein zentrales Bewertungskriterium ist der Anteil der geförderten Wohnungen. Konzeptauswahlverfahren werden seit 2013 durchgeführt (AfS vom 20.06.2013).
- Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Sanierungsgebieten verzichtet die Stadt Nürnberg auf ein gegebenenfalls vorhandenes Vorkaufsrecht, wenn der Investor in einer Abwendungsvereinbarung zusichert, geförderten Wohnungsbau zu realisieren (z.B. ehemaliges Quelle-Versandzentrum).

Zusätzlich zum Neubau geförderter Wohnungen wird in Nürnberg seit einiger Zeit auch mit dem Instrument der mittelbaren Belegung gearbeitet. Dabei erhält der Bauherr eine Förderung für

den Neubau, den er freifinanziert vermieten kann und räumt im Gegenzug eine Belegungs- und Mietpreisbindung auf freie Wohnungen im Bestand ein. Der Vorteil ist, dass bei gleichem finanziellen Förderaufwand eine größere Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu, verglichen mit Neubaumieten, niedrigeren Bestandsmieten zur Verfügung gestellt wird.

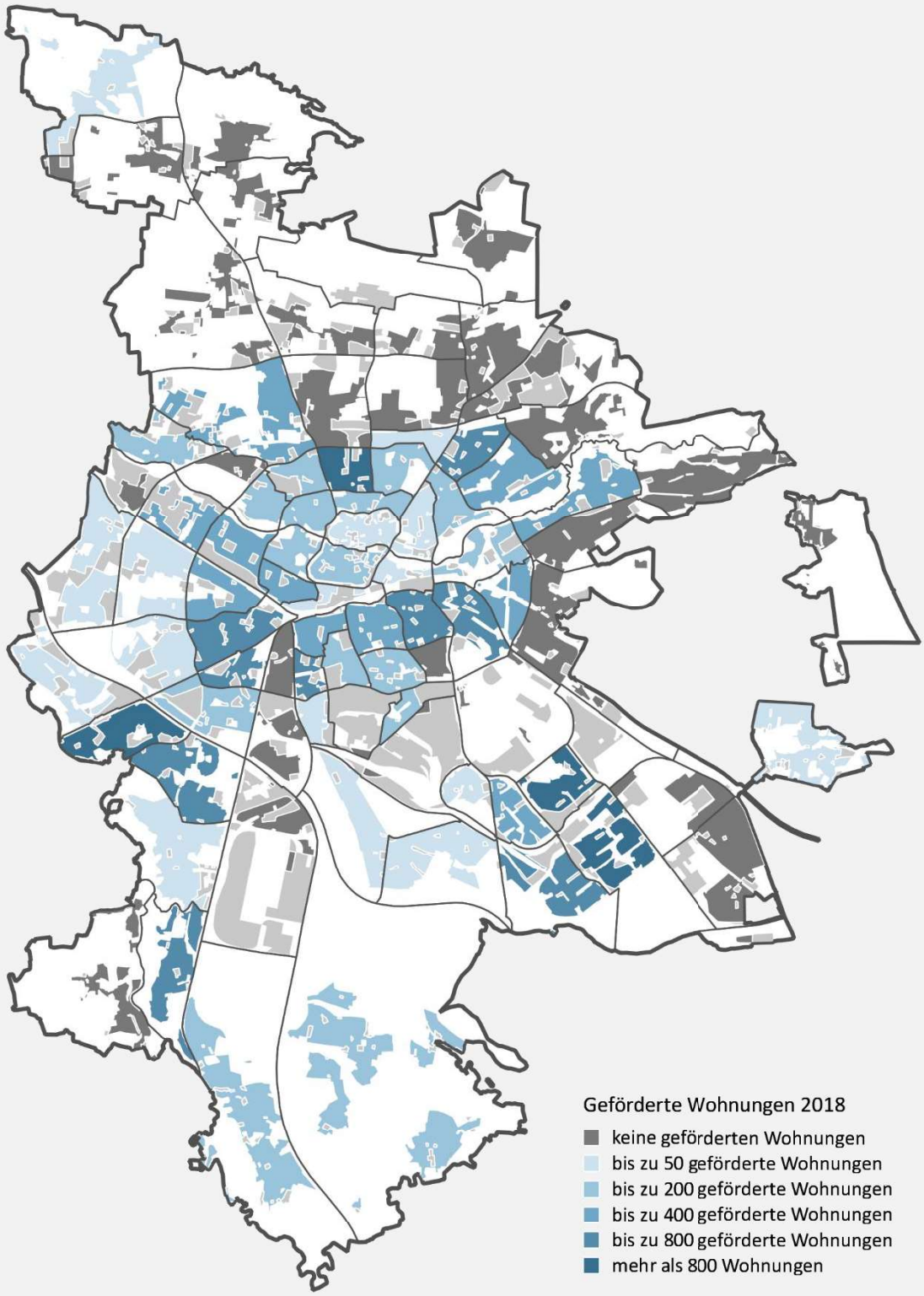
4.4 Zwischenfazit: Bezahlbares Wohnen

Die Kosten für das Wohnen sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen und dies in allen Segmenten (Miete/Eigentum, Bestand/Miete) und Teilräumen. Besonders hoch sind die Preissteigerungen im Wohnungsmarktsegment der Eigentumswohnungen und hierunter im Wohnungsneubau. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete 2018 im Durchschnitt 4.900 €/m² und damit 1.400 €/m² mehr als noch drei Jahre zuvor. Eine 80 m² große Wohnung kostete 2018 also 392.000 € anstatt 280.000 € in 2015 (+ 40%).

Aber auch in den anderen Wohnungsmarktsegmenten überstieg die Preisentwicklung die parallel stattfindenden Einkommenssteigerungen. Besonders betroffen sind hiervon die Haushalte mit geringen Einkommen. Die Wohnkosten für eine adäquate Wohnungsgröße übersteigen vielfach die als angemessen bewertete Obergrenze von 30% des Netto-Haushaltseinkommens. Ein weiterer zentraler Aspekt dieser Wohnkostenanalysen ist, dass für einige Einkommensgruppen die Eigentumsbildung unter den aktuellen Nürnberger Marktbedingungen unmöglich ist.

Auf diese Entwicklungen und auf die auslaufenden Bindungen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hat die Stadt Nürnberg reagiert und Maßnahmen zur Stärkung der unteren Preissegmente (auch) im Neubau ergriffen. Durch diese Bemühungen ist es gelungen, den Bestand an gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren zu stabilisieren. Rund 1.800 auslaufende Bindungen in den Jahren 2019-2021 sowie die sich weiter anspannende Wohnraumversorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen, erfordern jedoch ein Festhalten an diesen Strategien.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen 2018



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

5 Themenbereich: Quartiere als Wohnstandorte stärken

Mit dem im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Leitbild der „Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte“ verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Quartiere für alle Altersgruppen als Wohnstandorte attraktiv zu machen oder zu halten. Bewohner sollen in allen Lebensabschnitten ein ansprechendes Wohnumfeld und passende Wohnraumangebote vorfinden können.

Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und aktuell stattfindende Konzentrationsprozesse aufzuzeigen. Hierfür werden die statistischen Bezirke mit bau- und lagetypologisch ähnlichen Quartieren hinsichtlich verschiedener Indikatoren verglichen.

- Eine wichtige Rahmenbedingung für die Attraktivität eines Quartiers als Wohnstandort ist für bestimmte Altersgruppen die – sich bereits in der Quartierstypisierung wiederfindende – **Aufteilung des Wohnungsbestands** in Ein- und Mehrfamilienhäuser. Da hierbei innerhalb der Quartierstypen eine große Varianz zwischen den statistischen Bezirken herrscht, ist die Aufteilung des Wohnungsbestands in den jeweiligen Überblickstabellen zusammen mit der Einwohnerzahl aufgeführt.
- Als eine erste Auswertung wird der Anteil betrachtet, den die verschiedenen **Altersgruppen an der Bevölkerung** eines Quartiers haben. Hier wird deutlich, in welchen statistischen Bezirken derzeit bestimmte Altersgruppen besonders stark oder schwach vertreten sind. Das sich bestimmte Altersgruppen räumlich konzentrieren ist dabei zunächst nicht verwunderlich.
- Ergänzt wird diese Auswertung durch die **Fortzugsintensität in den Altersgruppen**. Unter Fortzügen werden dabei alle Umzüge in einen anderen statistischen Bezirk Nürnbergs oder in das Nürnberger Umland[10] verstanden. Zur Berechnung der Fortzugsintensität werden diese Fortzüge auf die Anzahl der Personen in der jeweiligen Altersgruppe bezogen. Der Fokussierung auf die Fortzüge liegt die Überlegung zugrunde, dass Bewohner eines Quartiers in der Regel ein Interesse daran haben, ihren Wohnstandort beizubehalten, um gewohnte Wege, soziale Beziehungen oder gewachsene Identifikationen nicht aufgeben zu müssen. Mit einem Fortzug dokumentieren sie, dass das Quartier ihre Bedürfnisse nicht mehr befriedigen kann bzw. kein passendes Wohnungsangebot bietet. Eingeschränkt wird die Umzugsmobilität durch den angespannten Wohnungsmarkt, der die Möglichkeit einen bestehenden Umzugswunsch umzusetzen einschränkt.
- Neben den Altersgruppen werden für die Innenstadtquartiere auch **sozialstrukturelle Veränderungen** untersucht. Hierfür wird die Entwicklung der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Transferleistungsempfänger) mit der Mietpreisentwicklung in Beziehung gesetzt. Daraus können Anhaltspunkte für mögliche Segregations- und Gentrifizierungsprozesse identifiziert werden.

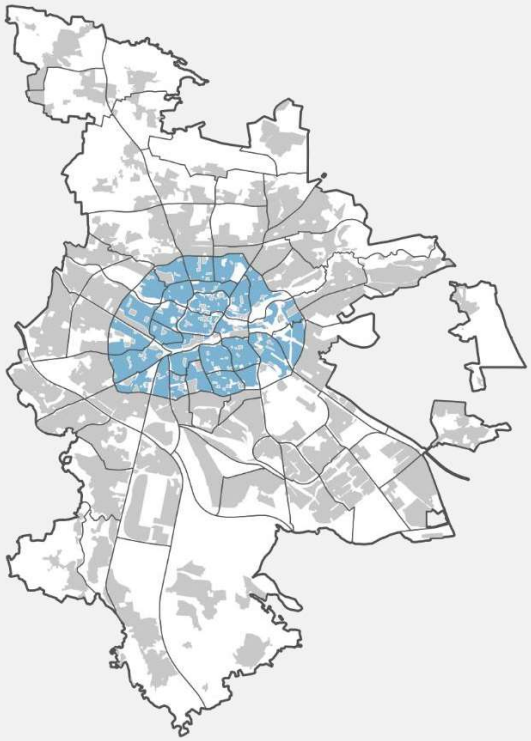
[10] Zur Abgrenzung des Nürnberger Umlands wurde auf die Planungsregion Nürnberg zurückgegriffen. Diese umfasst die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Nürnberger Land, Fürth, Erlangen-Höchstadt und Roth.

5.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 25: Überblick über die Innenstadtquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

Nürnberg		535.746 *Einw.*
01	Altstadt, St. Lorenz	5.437 *Einw.*
02	Marienvorstadt	1.512 *Einw.*
03	Tafelhof	1.380 *Einw.*
04	Gostenhof	9.633 *Einw.*
05	Himpfelshof	6.144 *Einw.*
06	Altstadt, St. Sebald	9.722 *Einw.*
07	St. Johannis	8.409 *Einw.*
08	Pirckheimer-straße	8.277 *Einw.*
09	Wöhrd	10.407 *Einw.*
10	Ludwigsfeld	11.691 *Einw.*
11	Glockenhof	18.783 *Einw.*
12	Guntherstraße	3.723 *Einw.*
13	Galgenhof	20.328 *Einw.*
14	Hummelstein	11.188 *Einw.*
15	Gugelstraße	8.323 *Einw.*
16	Steinbühl	13.817 *Einw.*
17	Gibitzenhof	5.601 *Einw.*
18	Sandreuth	485 *Einw.*
19	Schweinau	5.155 *Einw.*
20	St. Leonhard	14.803 *Einw.*
21	Sündersbühl	6.086 *Einw.*
22	Bärenschanze	9.933 *Einw.*

Innenstadtquartiere		252.972 *Einw.*
23	Sandberg	11.397 *Einw.*
24	Bielingplatz	5.353 *Einw.*
25	Uhlandstraße	11.955 *Einw.*
26	Maxfeld	11.139 *Einw.*
27	Veilhof	11.864 *Einw.*
28	Tullnau	4.163 *Einw.*
29	Gleißhammer	6.264 *Einw.*



Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

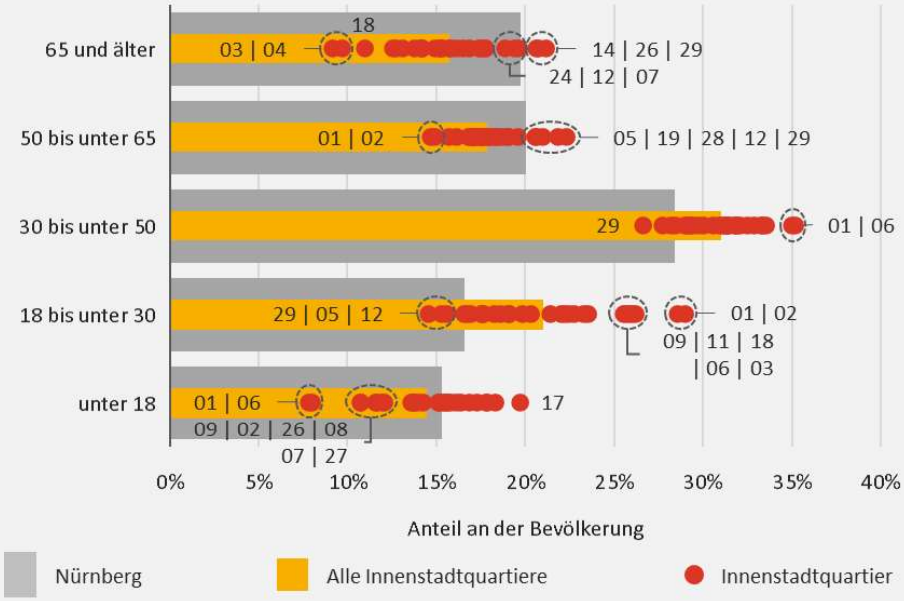
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In den Innenstadtquartieren konzentrieren sich die Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, sowie Versorgungs- und Freizeitangebote Nürnbergs. Auch die Bevölkerung konzentriert sich hier. Auf den 23% der Stadtfläche, welche die Innenstadtquartiere einnehmen, wohnen 47% der Einwohner Nürnbergs.

Die Nähe zu den zahlreichen Angeboten der Stadt, die Dichte von Bebauung und Bevölkerung und die damit einhergehende urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für manche Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. In besonders hohem Maße betrifft dies die jungen Haushalte mit Personen zwischen 18 und 30 Jahren (siehe Abbildung 26). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren deutlich stärker vertreten als im restlichen Stadtgebiet und innerhalb der Innenstadtquartiere nochmals besonders stark in den zentralsten Quartieren St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03) und St. Sebald (06). Nur in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29), Himpelshof (05) und Guntherstraße (12) liegt der Anteil der 18 bis unter 30-Jährigen unter dem städtischen Durchschnitt.

Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich auch in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere zeichnen sich durch hohe Miet- und Kaufpreise für Wohnungen aus (siehe Abbildung 19 auf S. 24 und Abbildung 20 auf S. 25).

Abbildung 26: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Innenstadtquartiere 2018

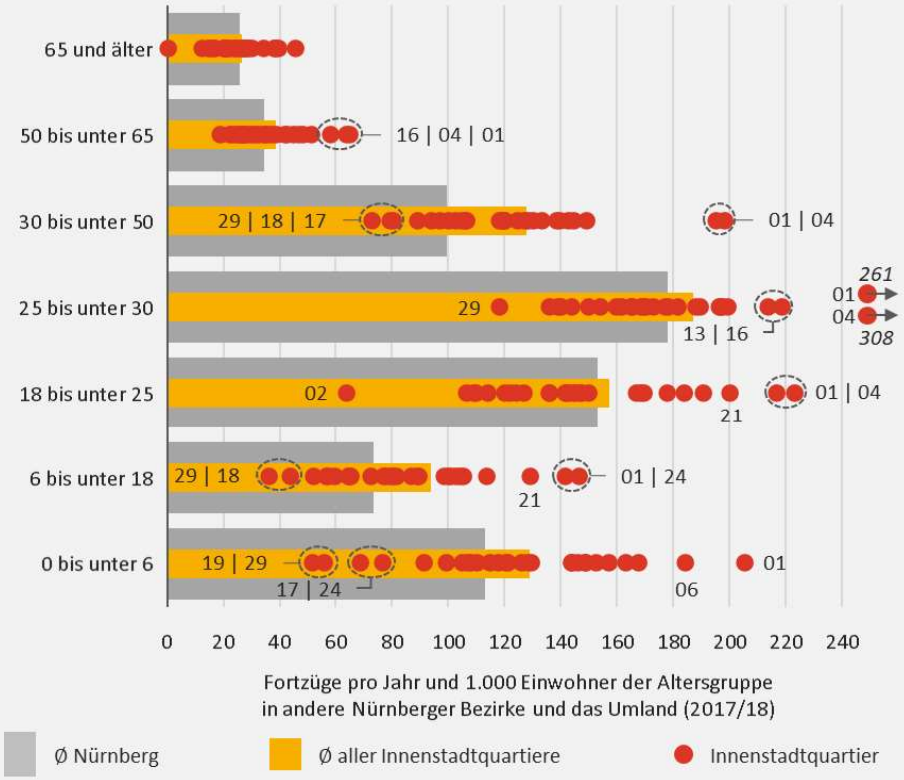


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Neben den jungen Haushalten zwischen 18 und unter 30 Jahres ist in den Innenstadtquartieren auch die anschließende Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die Fortzugsintensität aus den Innenstadtquartieren deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert (siehe Abbildung 27). Gelangen die jungen Haushalte in die Phase der Familiengründung ändern sich deren Anforderungen an das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot (v.a. Wohnungsgröße). Diese Anforderungen können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nicht befriedigt werden. Neben ggf. vorhandenen Vorlieben nach einem ruhigeren Wohnumfeld stehen einem Verbleib in den Innenstadtquartieren dabei sicherlich auch die hohen Quadratmeterpreise und fehlende Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Wege (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Schwerpunktthemas in Kapitel 6).

Der Altersgruppe der Eltern folgend, ist auch die Fortzugsintensität der Minderjährigen (Altersgruppen 0 bis unter 6 und 6 bis unter 18) in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich hoch. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe in den Altstadtquartieren St. Lorenz (01) und St. Sebald (06). In den anderen Altersgruppen sticht zudem noch der statistische Bezirk Gostenhof (04) mit einer weit überdurchschnittlichen Fortzugsintensität heraus. Vor allem bei den drei mittleren Altersgruppen (18 bis unter 50 Jahre) spricht dies dafür, dass diese Quartiere eine Ankommensfunktion übernehmen. Personen von außerhalb der Stadt ziehen zunächst in die zentralen Lagen in die Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Nachdem sie die Stadt und die Quartiere besser kennen, ziehen sie in andere statistische Bezirke oder in das Nürnberger Umland. Andere Quartiere können die Bewohner besser halten. In den Altersgruppen der Familien (unter 18 und 30 bis unter 50 Jahre) sind dies vor allem die statistischen Bezirke Gibitzenhof (17), Schweinau (19) und Gleißhammer (29).

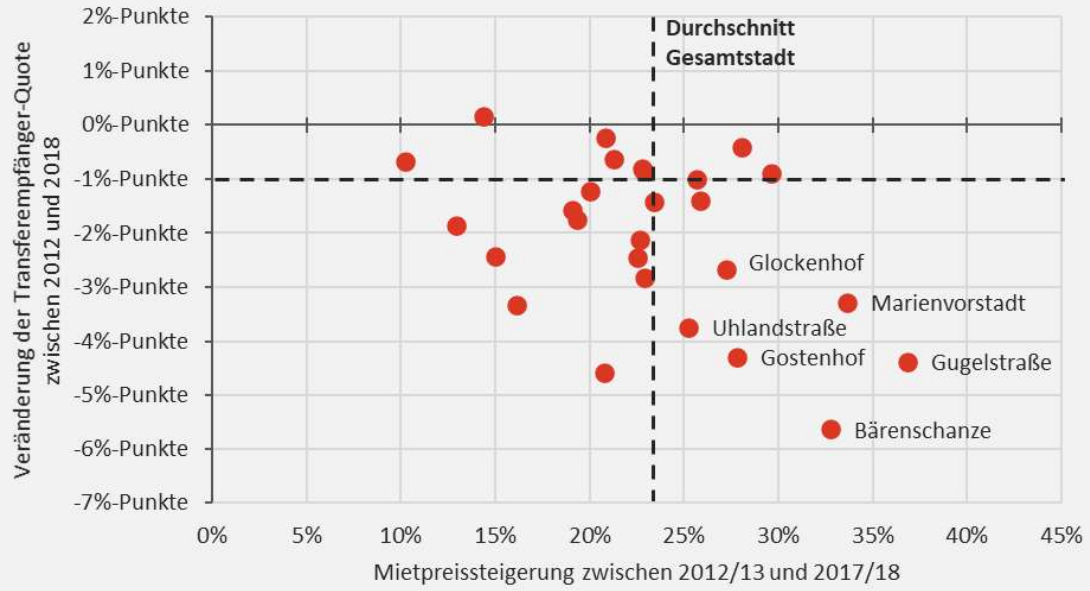
Abbildung 27: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Innenstadtquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Wie die Auswertungen in Kapitel 4.1 zeigen, sind die Preisentwicklungen kleinräumig sehr stark ausdifferenziert. Innerhalb der Innenstadtquartiere weisen die statistischen Bezirke Gugelstraße (15), Marienvorstadt (02) und Bärenschanze (22) die höchsten Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2017/18 auf. Gleichzeitig sank in allen drei Quartieren zwischen 2012 und 2018 der Anteil der Transferempfänger stärker als im städtischen Durchschnitt. In allen drei Quartieren wurden in den vergangenen Jahren im Verhältnis zur Einwohnerzahl große Wohnungsbauvorhaben umgesetzt. Diese beeinflussen zum einen den durchschnittlichen Mietpreis im Quartier und führen zum anderen dazu, dass die dort einziehenden Bewohner die Grundgesamtheit für die Transferempfänger-Quote erhöhen. Stärkere Verdrängungseffekte von bestimmten Bevölkerungsgruppen können derzeit nicht beobachtet werden. Dies gilt auch für die statistischen Bezirke Gostenhof (04), Glockenhof (11) und Uhlandstraße (25), die eine ähnliche Dynamik aufweisen. Auch in diesen Quartieren sind weitere Indikatoren, die auf eine Verdrängung hinweisen könnten (etwa eine Verkürzung der Wohndauer), unauffällig. Die Bezirke werden in den folgenden Wohnungsmarktbeobachtungen jedoch weiterverfolgt und überprüft, inwieweit sich die beobachteten Entwicklungen verstetigen.

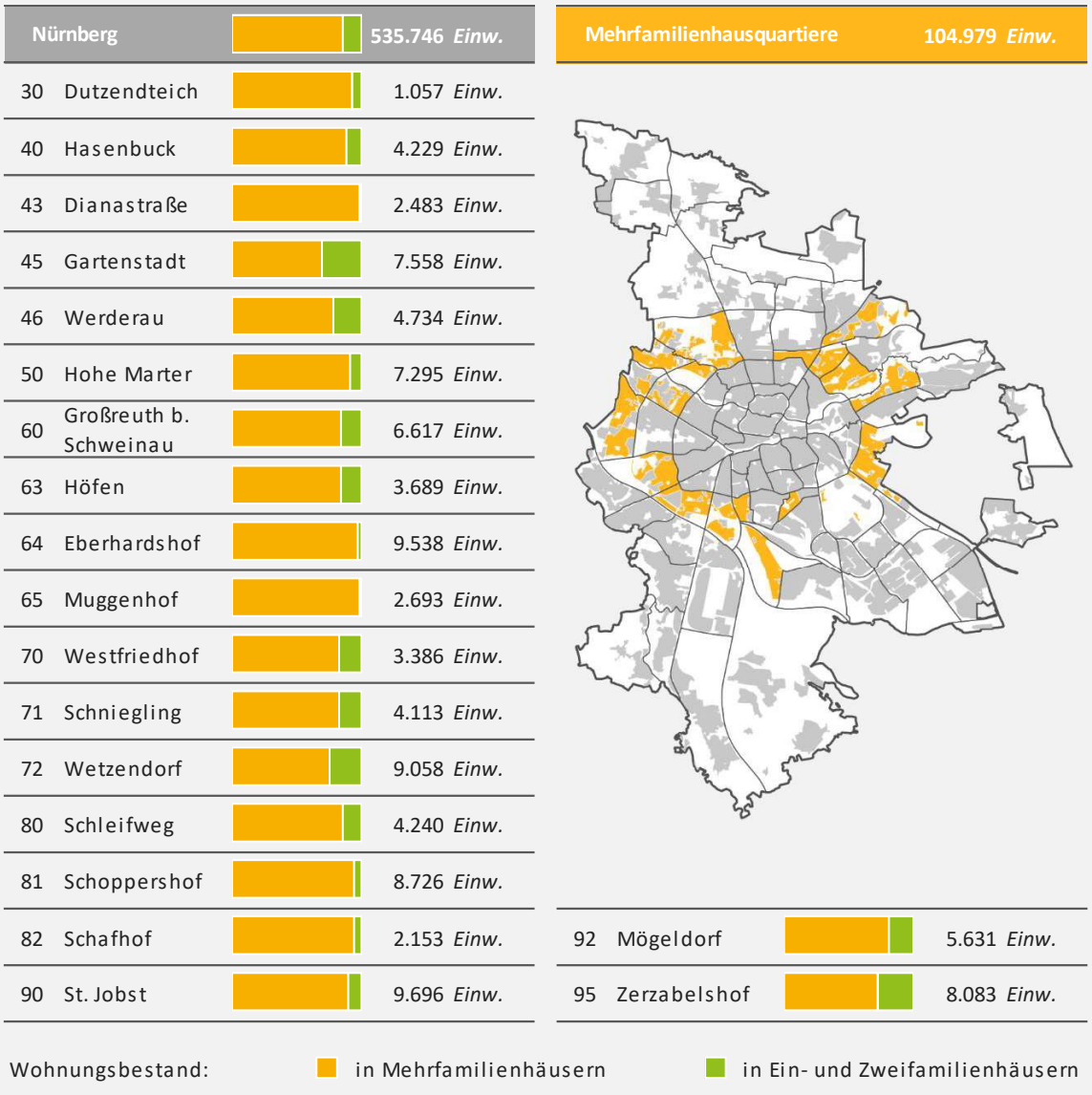
Abbildung 28: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2012/13 und 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 29: Überblick über die Mehrfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

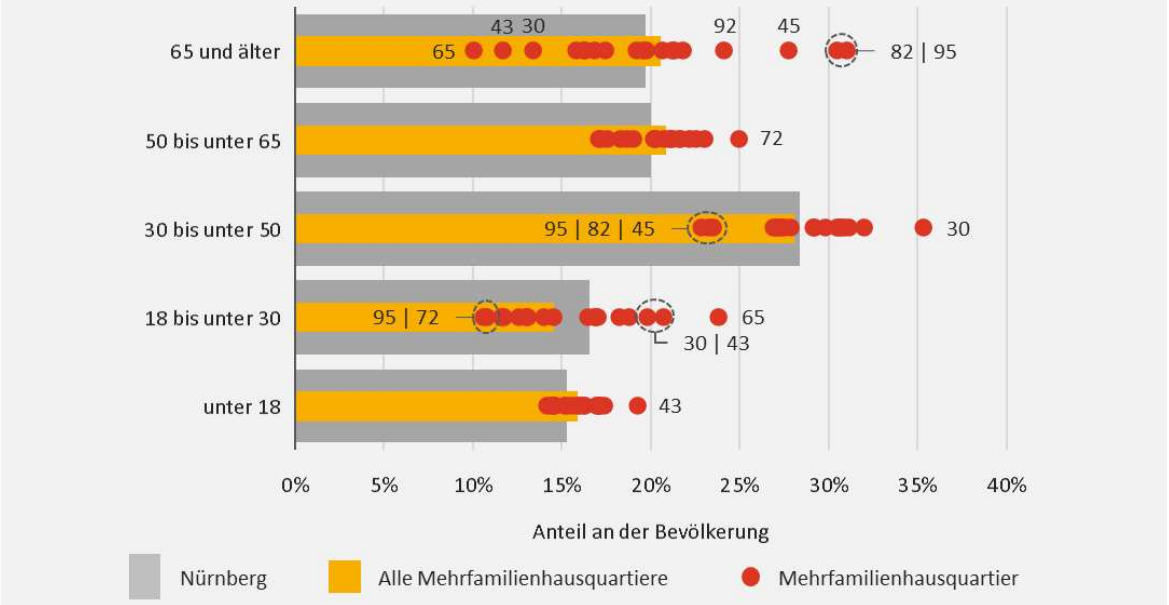
Die als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand bezeichneten statistischen Bezirke zeichnen sich durch ihre Lage außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) und durch einen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsbestand aus (mind. 60% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Abseits dieser Gemeinsamkeiten gibt es innerhalb dieses Quartierstyps große Unterschiede sowohl hinsichtlich ihrer baustrukturellen und sozio-ökonomischen Zusammensetzung. So gibt es in einigen statistischen Bezirken, wie beispielsweise Wetzendorf (72), St. Jobst (90) und Mögeldorf (92), neben dem Mehrfamilienhausbestand auch viele Straßenzüge mit (teils großzügigem) Einfamilienhausbau. Diese locker bebauten, meist ruhigen und dennoch innenstadtnah gelegenen Wohnquartiere zählen zu den beliebtesten und entspre-

chend teuersten Vierteln der Stadt. Andere statistische Bezirke, wie beispielsweise Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), sind durch eine Gemengelage mit gewerblicher Nutzung und hohem Verkehrsaufkommen geprägt und gehören zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs. Zwischen diesen Polen reihen sich die anderen – teilweise in sich stark differenzierten – Mehrfamilienhausquartiere ein.

So unterschiedlich die Quartiere in ihrer gewachsenen Baustruktur und Wohnqualität sind, so unterschiedlich ist auch ihre Bewohnerstruktur (siehe Abbildung 30). Besonders deutlich sind diese Unterschiede bei der ältesten Altersgruppe (65 Jahre und älter). In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er Jahren, ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert. Rund ein Drittel der Bewohner ist hier über 64 Jahre alt. Ähnlich ist die Situation in der Gartenstadt (45). In den kleinen und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) ist der Anteil der ältesten Altersgruppe mit unter 15% hingegen weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Andersherum sind dies die Quartiere, die durch einen besonders hohen Anteil junger Haushalte (18 bis unter 30 Jahre) auffallen. Während in Muggenhof (65) der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen bei knapp einem Viertel der Bewohner liegt, ist dieser Anteil in Zerzabelshof (95) und Wetzendorf (72) nur halb so hoch.

Gleichzeitig ist die Abwanderung in Muggenhof (65) und im benachbarten Höfen (63) in fast allen Altersgruppen auffallend hoch (siehe Abbildung 31). Neben der mit Gewerbegebieten durchsetzen Siedlungsstruktur, welche die Wohnqualität mindert und ggf. den Wunsch eines Wohnortwechsels fördert, führt auch die Nähe und die Verflechtung mit der Nachbarstadt Fürth zu einer höheren Fluktuation der Bevölkerung. Letzteres trifft auf für das am Stadtrand gelegene Schniegling (71) zu. Noch höher als in diesen drei westlich gelegenen Quartieren ist die Fluktuation in den wenigen Wohnungsbeständen des ebenfalls durch Gewerbegebiete geprägten Bezirks Schafhof (82).

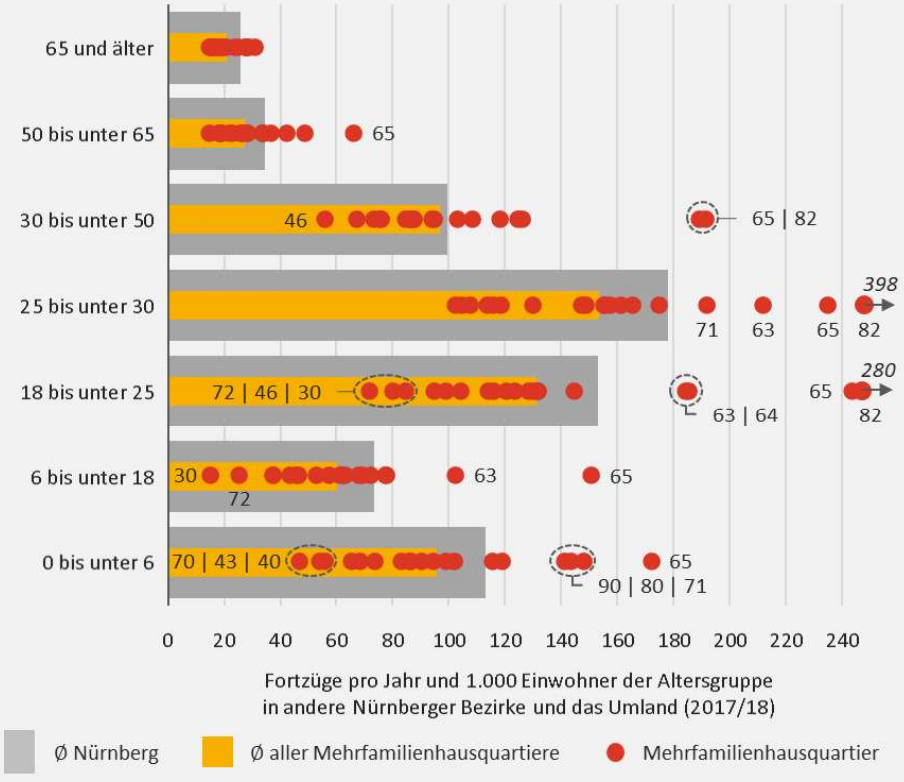
Abbildung 30: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Mehrfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Große Unterschiede gibt es zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch mit Blick auf die Bindung von (jungen) Familien. Wichtigstes Indiz hierfür ist die Fortzugsintensität der unter 6-Jährigen, die mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders häufig tun sie dies neben dem bereits aufgeführten Muggenhof (65) und Schniegling (71) auch in den statistischen Bezirken St. Jobst (90) und Schleifweg (80). Beide Quartiere sind in den vorigen Ausgaben der Wohnungsmarktbeobachtung hierdurch noch nicht besonders aufgefallen und es wird weiter zu beobachten sein, ob es sich hierbei um ein strukturelles Phänomen oder um einen einmaligen Effekt handelt. Mit einer besonders niedrigen Fortzugsintensität in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen fallen die statistischen Bezirke Westfriedhof (70), Hasenbuck (40) und Dianastraße (43) auf. Während dies im Quartier Westfriedhof auf die in jüngerer Zeit errichteten Einfamilienhäuser zurückzuführen ist, in welchen die eingezogenen Familien mit jungen Kindern verbleiben, können die beiden südlich der Innenstadt gelegenen Quartiere durch vergleichsweise günstigen Wohnraum Familien binden.

Abbildung 31: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Mehrfamilienhausquartieren 2017/18

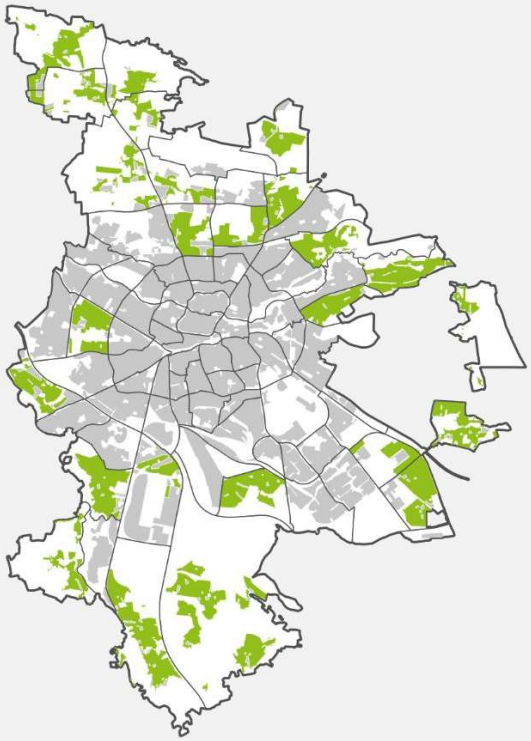


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 32: Überblick über die Einfamilienhausquartiere und die Aufteilung des Wohnungsbestands

	Nürnberg	535.746 *Einw.*
35	Altenfurt Nord	1.333 *Einw.*
38	Altenfurt, Moorenbrunn	8.310 *Einw.*
44	Trierer Straße	5.162 *Einw.*
47	Maiach	1.278 *Einw.*
48	Katzwang, Reichelsdorf	10.880 *Einw.*
49	Kornburg, Worzeldorf	13.416 *Einw.*
53	Eibach	8.699 *Einw.*
55	Krottenbach, Mühlhof	2.490 *Einw.*
61	Gebersdorf	4.333 *Einw.*
62	Gaismannshof	5.884 *Einw.*
73	Buch	1.858 *Einw.*
74	Thon	5.404 *Einw.*
75	Almoshof	1.090 *Einw.*
76	Kraftshof	812 *Einw.*
77	Neunhof	1.638 *Einw.*
78	Boxdorf	2.796 *Einw.*
79	Großgründlach	4.770 *Einw.*
83	Marienberg	4.264 *Einw.*
84	Ziegelstein	5.760 *Einw.*
86	Buchenbühl	2.272 *Einw.*



	Einfamilienhausquartiere	116.093 *Einw.*
91	Erlenstegen	4.070 *Einw.*
93	Schmausenbuckstraße	4.902 *Einw.*
94	Laufamholz	8.612 *Einw.*
96	Fischbach	5.098 *Einw.*
97	Brunn	962 *Einw.*

Wohnungsbestand: in Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäusern

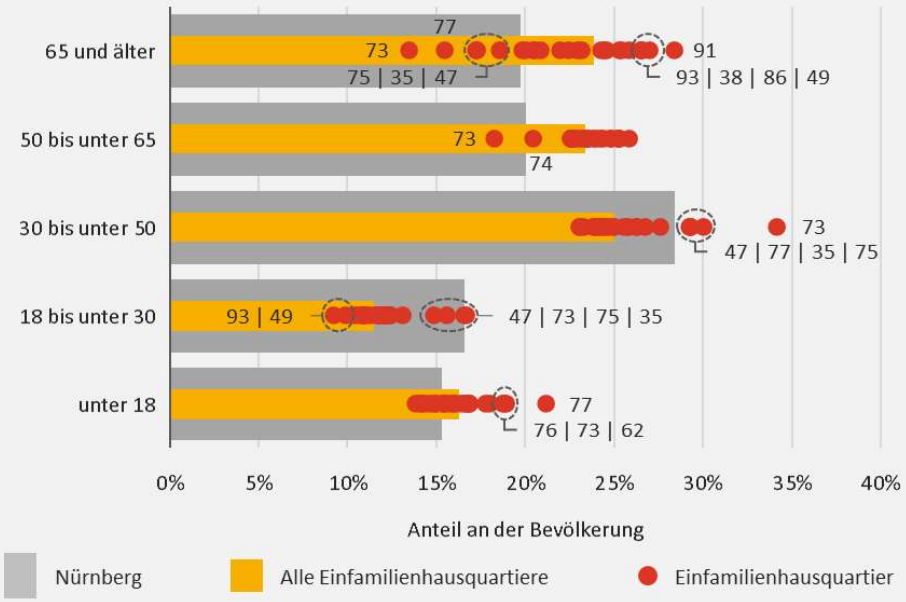
Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der Großteil der Einfamilienhausquartiere Nürnbergs liegt am Stadtrand. Zwar sind diese im Erscheinungsbild durch den Bestand an Einfamilienhäusern geprägt, tatsächlich befinden sich in den meisten dieser statistischen Bezirke aber mindestens ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 32).

Dennoch spiegelt sich die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig verbundene Eigentumsbildung sowohl in der sozio-ökonomischen als auch in der demographischen Zusammensetzung der Bewohner wider. Entsprechend ist der Anteil der höheren Altersgruppen (50 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Eigentum bilden konnten und in den einmal erworbenen Häusern auch im Alter wohnen bleiben, in den Einfamilienhausgebieten deutlich höher als im restlichen Stadtgebiet Nürnbergs (siehe Abbildung 33). An der Spitze stehen hier die statistischen Bezirke Erlenstegen (91), Kornburg/Worzeldorf (49), Buchenbühel (86), Altenfurt/Moorenbrunn (38) und Schmausenbuckstraße (93). Nur die kleineren Ortsteile, wie Maiach (47), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75), Neunhof (77) und Buch (73) weichen von diesem Trend ab und haben entsprechend auch höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen. Anders als in den von großen Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahren geprägten Stadtteilen, in denen oft noch die Bauherren bzw. Erstbezieher wohnen, erfolgt in diesen eher dörflich strukturierten Quartieren ein fortlaufender Wechsel der Generationen in den Wohnungsbeständen.

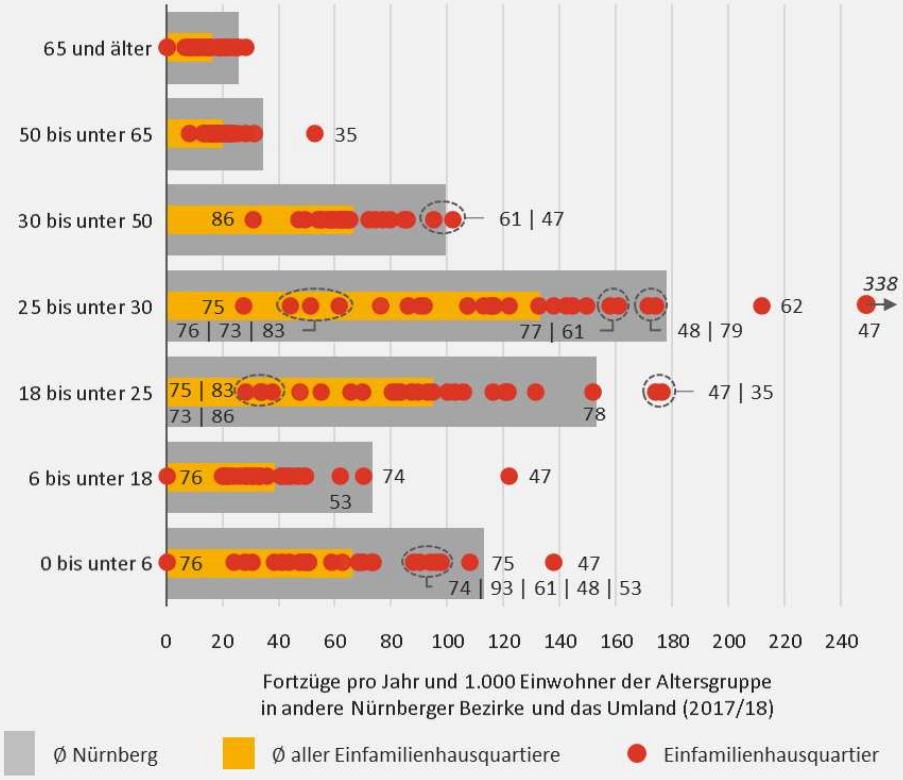
Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – und das in allen Altersgruppen– liegt die durchschnittliche Fortzugsintensität aus Einfamilienhausgebieten in andere Nürnberger Stadtteile oder das Umland (siehe Abbildung 34). Insbesondere aus den statistischen Bezirken Almoshof (75), Marienberg (83) und Buch (73) ziehen auch nur verhältnismäßig wenige junge Menschen fort. Besonders hoch ist die Fortzugsintensität hingegen in Maiach (47). Dieses kleine Einfamilienhausgebiet ist durch seine Lage zwischen Hafen, dem Hafenindustriegebiet und der Südwesttangente stark benachteiligt.

Abbildung 33: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

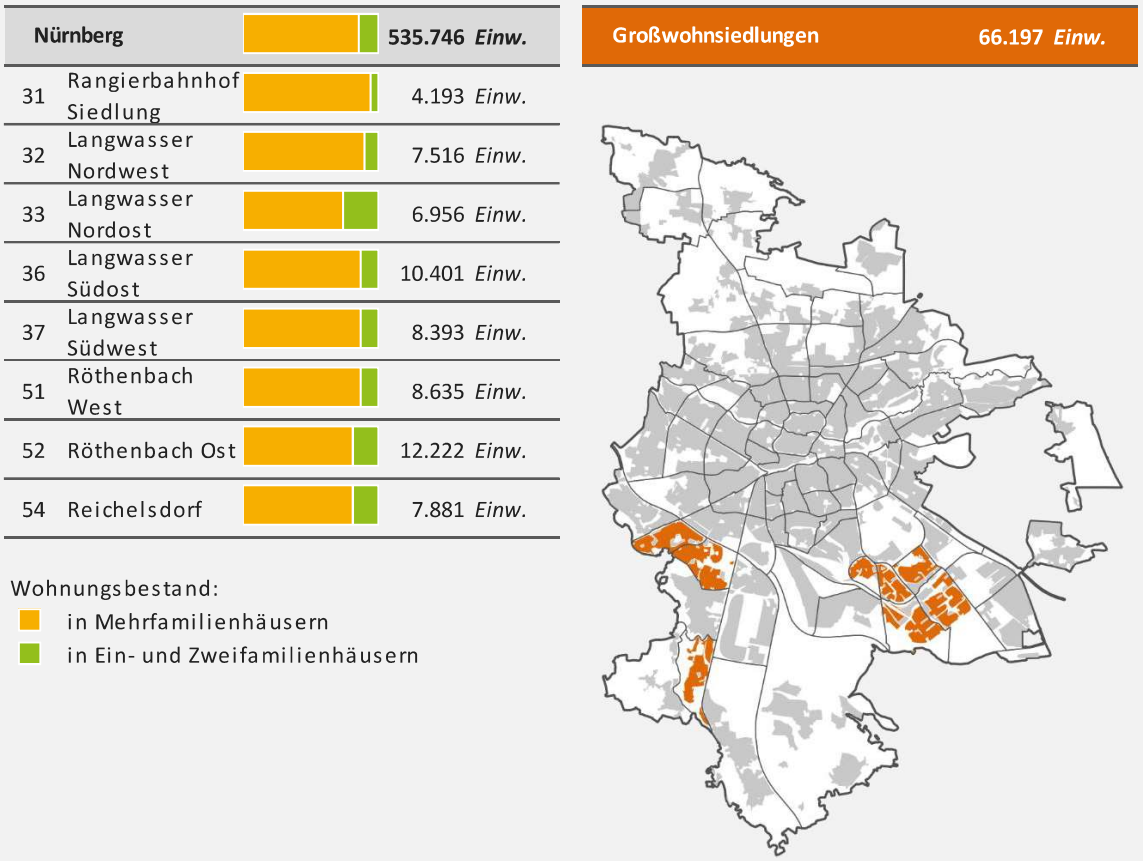
Abbildung 34: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

5.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 35: Überblick über die Großwohnsiedlungen und die Aufteilung des Wohnungsbestands

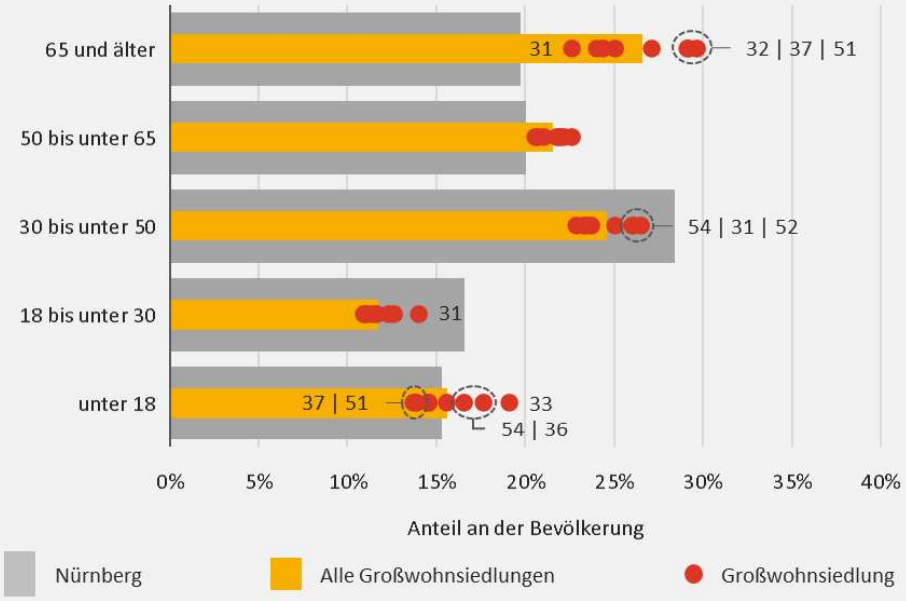


Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Dem Quartierstyp der Großwohnsiedlungen werden nur 8 statistische Bezirke zugerechnet. In diesen wohnen jedoch mit rund 66.000 Einwohnern immerhin gut 12% der Nürnberger Bevölkerung. Trotz Ähnlichkeiten in der Lage, der Dichte der Bebauung oder des Baualters, haben die Großwohnsiedlungen aktuell sehr unterschiedliche Ausgangspositionen, insbesondere mit Blick auf die Sozialstruktur der Bezirke. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost fällt aus dieser Betrachtung etwas heraus. Er konnte aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden. Zum Vergleich mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West wurde er auch dieser Kategorie zugeschrieben.

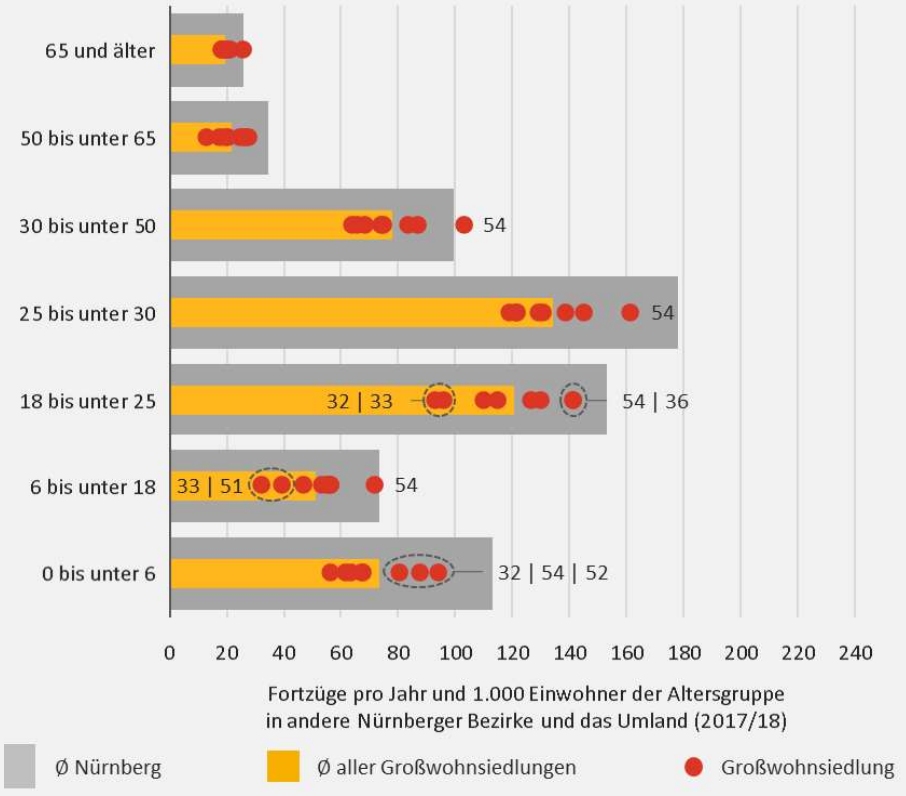
Bei der Betrachtung der Altersstruktur unter den Bewohnern der Großwohnsiedlungen ist auffällig, dass der Anteil der älteren Bewohner (insb. 65 Jahre und älter) weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese Einwohner sind zu einem gewissen Teil noch die Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen v.a. in den 1970er Jahren in die neu errichteten Wohnungen einzogen und bis heute dort wohnen blieben. In besonderem Maße trifft dies auf die Quartiere Langwasser Nordwest (32), Langwasser Südwest (37) und Röthenbach West (51) zu.

Abbildung 36: Anteil einzelner Altersgruppen an den Bewohnern der Einfamilienhausquartiere 2018



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 37: Fortzugsintensität der Bewohner nach Altersgruppen in den Einfamilienhausquartieren 2017/18



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ähnlich wie bei den Einfamilienhausquartieren, liegt auch in den Großwohnsiedlungen die Fortzugsintensität in allen Altersgruppen deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar gibt es auch in den Großwohnsiedlungen größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist. Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesen Quartieren die Ursache der geringen Fortzugsintensität weniger in der Eigentumsbildung als vielmehr in den mangelnden finanziellen Möglichkeiten der Bewohner liegt, ihren Wohnstandort in andere (teurere) Stadtteile zu ändern (sog. Lock-in-Effekt). Eine etwas höhere Fortzugsintensität ist in Reichelsdorf (54) zu beobachten, die in den meisten Altersgruppen aber immer noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

5.5 Zwischenfazit: Quartiere als Wohnstandort stärken

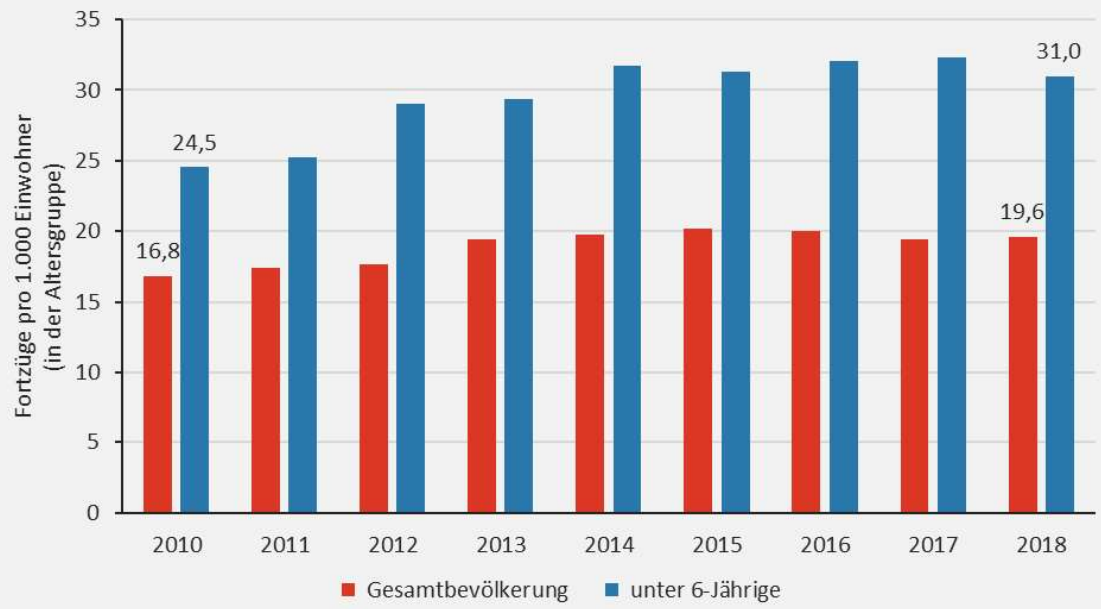
Die quartiersbezogenen Auswertungen machen deutlich, dass es auch innerhalb der Quartierstypen große Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken gibt. Eine besonders große Dynamik ist in den Innenstadtquartieren und den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand zu beobachten. Besonders auffällig sind die teilweise hohen Fortzugsraten von Bewohnern im Alter der Familiengründung bzw. der ihnen zuzuordnenden jungen Kinder unter 6 Jahren. Dies ist ein Hinweis auf einen Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten für diese Haushalte, der in einem weniger familienfreundlichen Wohnumfeld, unpassenden Wohnungsgrößen und/oder zu hohen Quadratmeterpreisen für den benötigten Wohnraum sowie weiterer Faktoren begründet sein kann. In dem folgenden Schwerpunktthema hat sich die Stadt Nürnberg diesem Thema vertieft gewidmet.

In den homogeneren Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen ist die Demographie oftmals noch durch die Generation der Erstbezieher geprägt. Mit dem zunehmenden Ausscheiden geburtenstärkerer Jahrgänge ist hier in den nächsten Jahren mit einem zunehmenden verstärkten Generationenwechsel im Wohnungsbestand zu rechnen. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird diesen Prozess in den kommenden Jahren begleiten und aufzeigen, welche Konsequenzen sich hieraus für den Wohnungsmarkt ergeben.

6 Schwerpunktthema: Nürnberg als Wohnstandort für Familien

Der angespannte Wohnungsmarkt bringt für verschiedene gesellschaftliche Gruppen besondere Herausforderungen mit sich. So haben auch Familien zunehmend Probleme, ihre Wünsche für eine geeignete Wohnung auf dem Nürnberger Markt zu erfüllen. Die Folge ist eine wieder zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland. Gemessen an den unter 6-Jährigen stieg die Fortzugsintensität der Familien mit jungen Kindern vor allem bis 2014 (siehe Abbildung 38). Zwar flachte dieser Anstieg in den Folgejahren ab und blieb bis 2018 nahezu konstant, doch liegt die Fortzugsintensität dieser Altersgruppe immer noch deutlich über dem Nürnberger Durchschnitt.

Abbildung 38: Fortzugsintensität bei den unter 6-Jährigen im Vergleich zur Nürnberger Gesamtbevölkerung



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

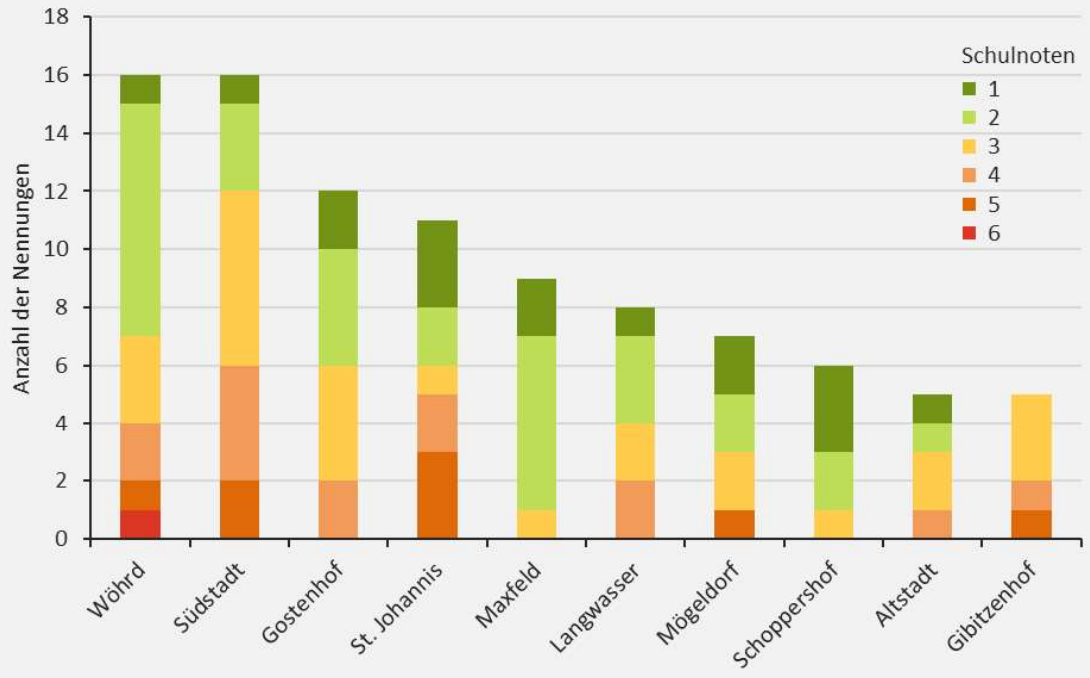
Um jungen Familien eine bessere Perspektive für einen Verbleib in Nürnberg zu bieten, nimmt das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2016 diese Zielgruppe in den Fokus. Es sieht unter anderem die Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien vor, welche die Bedürfnisse von Familien nach bezahlbarem Wohnen im urbanen Kontext berücksichtigen. Um solche Wohnungsangebote bedarfsgerecht umsetzen zu können, galt es herauszufinden, welche Rahmenbedingungen in Nürnberg für familiengerechtes Wohnen zu verbessern sind. Zur Annäherung an diese Fragen wurde ein zweistufiges Erhebungsverfahren gewählt.

6.1 Vor-Ort-Befragung junger Familien

In einem ersten Schritt wurden Familien an ausgewählten Orten im innenstadtnahen Bereich befragt. Die Befragung fand im Sommer 2018 statt. Insgesamt wurden 207 Personen befragt. Vier von fünf (81%) der Befragten hatten ihren Wohnsitz in Nürnberg. Themen der Befragung waren die aktuelle Wohnsituation, Wohnwünsche und Umzugsgründe sowie gewünschte Unterstützungsmaßnahmen.

Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile (z.B. Südstadt Nürnberg) als Wohnstandort für Familien auffallend häufig nicht zufriedenstellend sind, während beispielsweise Maxfeld vergleichsweise gut abschneidet (siehe Abbildung 39).

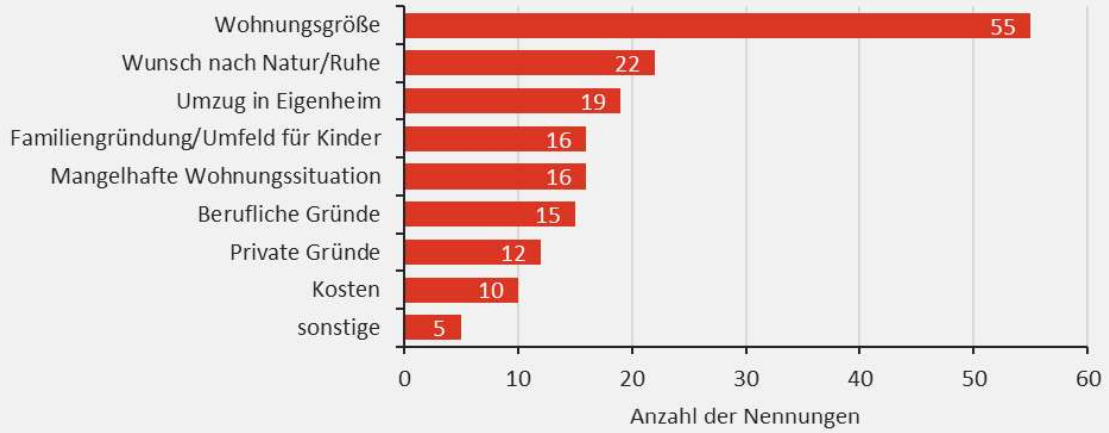
Abbildung 39: Zufriedenheit mit der Wohnsituation, Bewertung nach Schulnoten, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Insgesamt ein Drittel aller Befragten planten bereits einen Umzug, ein weiteres Drittel konnte sich ggf. einen Umzug vorstellen. Ein Drittel der Befragten wollte zur Zeit der Befragung nicht umziehen. Dabei waren die Gründe für die Umzugspläne der Familien vielschichtig (siehe Abbildung 40). Der mit Abstand wichtigste Faktor war die Wohnungsgröße. Gerade wenn Nachwuchs gewünscht bzw. geplant ist, wird die Verfügbarkeit von ausreichend großem Wohnraum für viele Familien zum vorrangigen Thema.

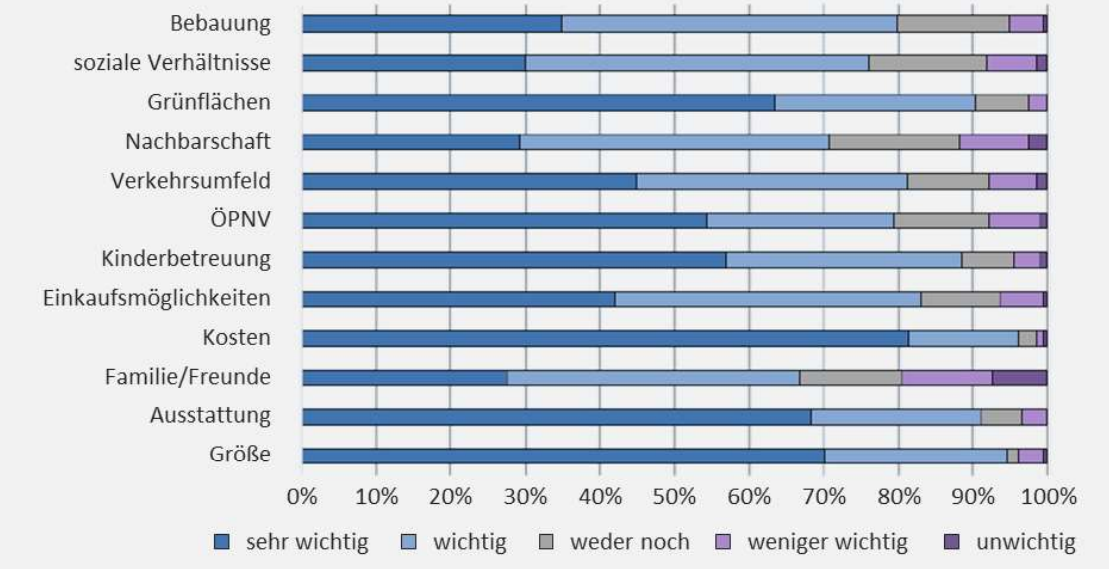
Abbildung 40: Gründe für einen Umzug, Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Um jungen Familien ein attraktives, passgenaues Wohnungsangebot im Stadtgebiet bieten zu können, ist es wichtig, zu wissen, welche Faktoren bei der Wohnungssuche für junge Familien eine entscheidende Rolle spielen. Ergebnis der Befragung ist, dass die Kosten der Wohnung als wichtigster Einflussfaktor bewertet wurden (für 96 % der Befragten sehr wichtig bzw. wichtig). Ebenso als bedeutend eingestuft wurden die Größe sowie die Ausstattung der Wohnung (beide zu 94% als wichtig oder sehr wichtig benannt). Weiterhin von hoher Relevanz waren das Angebot an Grünflächen und Möglichkeiten zur Kinderbetreuung.

Abbildung 41: Bedeutung bestimmter Faktoren bei der Wohnungssuche, n = 207

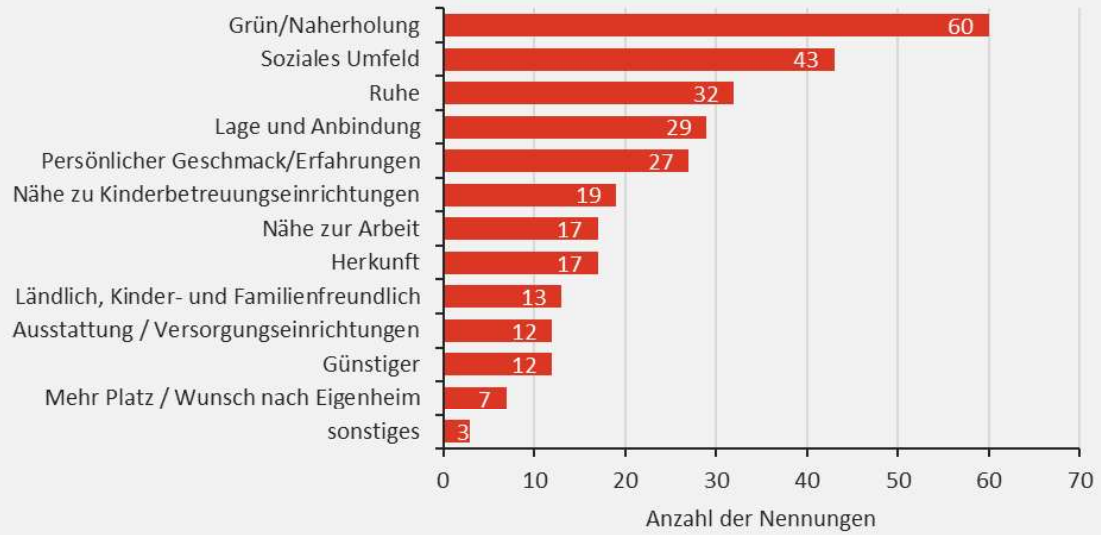


Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Auch die Wohnlage ist für junge Familien bei der Wohnungssuche wichtig. Unter den Befragten ist die Lage innerhalb des Rings und nördlich der Bahnschienen besonders beliebt (rund 1/3). Die Nordstadt, St. Johannis, Maxfeld und Wöhrd wurden dabei als bevorzugte Stadtteile besonders häufig genannt. 26% der Befragten würden gerne in das Nürnberger Umland ziehen, wobei

selten konkrete Zielorte genannt wurden. 15% bevorzugten bei der Suche den Nürnberger Osten. Am häufigsten wurden in diesem Zusammenhang die Stadtteile Mögeldorf, Zerzabelshof und Erlenstegen genannt. Aufschlussreich dabei ist, dass eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen der am häufigsten genannte Grund für die Wahl eines bestimmten Stadtteils war. Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das soziale Umfeld und Ruhe im Wohngebiet.

Abbildung 42: Gründe für Wahl bestimmter Stadtteile, Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Für die wohnungspolitische Ausrichtung von besonderem Belang ist die Frage, mit welchen konkreten Maßnahmen die Stadt Nürnberg junge Familien unterstützen kann. Die häufigste Antwort war mit 64% aller Nennungen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Befragten wünschten sich außerdem ein familiengerechtes Umfeld sowie finanzielle Unterstützung. Ebenso wurden Kinderbetreuungsangebote, Unterstützung bei der Wohnungssuche sowie die Bereitstellung von Informationen, die Schaffung größerer Wohnungen und die Regulierung bzw. Senkung der Mietpreise genannt. Thematisiert wurden außerdem alternative Wohnformen. Dazu gaben 2/3 der Befragten an, dass Ihnen diese Begriffe bekannt sein. Rund die Hälfte äußerte, selbst Interesse an diesen Arten des Wohnens zu haben.

Abbildung 43: Möglichkeiten der Unterstützung; Mehrfachnennungen möglich, n = 207



Darstellung: Quaestio nach PLANWERK; Daten: Befragung „Wohnen für Familien“ - Stadt Nürnberg 2018

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass junge Familien in Nürnberg bestimmte Ansprüche an Wohnraum stellen und die Qualitäten urbanen Wohnens durchaus schätzen. Die positive Resonanz des städtischen Workshops zum familienfreundlichen Wohnen in Nürnberg zeugt vom Interesse junger Familien, sich für dieses Thema auch über die konkrete Wohnungssuche hinaus zu engagieren.

Rund 60% aller Befragten waren mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden. Bei der Betrachtung einzelner Stadtteile ergab sich ein differenzierteres Bild, bei dem deutlich wird, dass manche Stadtteile als Wohnstandorte für Familien deutlich attraktiver eingeschätzt werden als andere. Besonders die in diesen Stadtteilen vorhandenen Wohnungsgrößen waren hierbei ein entscheidender Faktor, ebenso wie die Ausstattung mit Grünflächen und nahegelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen. Es hat sich gezeigt, dass rund ein Drittel der Befragten eine Wohnung im Nürnberger Norden suchte. Damit war dieser Stadtteil als Wohnstandort bei den Befragten beliebter als das Umland von Nürnberg.

Die Befragten wünschten sich von der Stadt Nürnberg neben bezahlbarem Wohnraum insbesondere die Schaffung eines geeigneten familiengerechten Umfelds, mit ausreichend Kinderbetreuungsangeboten sowie Spielplätzen und einem verkehrsberuhigten Umfeld. Alternative Wohnformen waren etwa zwei Drittel der Befragten bekannt, für knapp die Hälfte der Befragten waren sie interessant. Dies bildet insgesamt eine positive Grundlage für die Etablierung eines modellhaften Bauvorhabens, das alternative Wohnformen in den Vordergrund rückt.

6.2 Workshop „Wohnen für Familien“

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Befragung veranstaltete der Stab Wohnen in Kooperation mit dem Bündnis für Familie im Sozialreferat und dem Stadtplanungsamt einen Workshop mit jungen Familien. Ziel war es herauszuarbeiten, ob und wenn ja welche Rahmenbedingungen die Stadt Nürnberg bei zukünftigen Planungen verbessern kann. Daneben galt es herauszufinden, welches künftige Baugebiet sich am besten als Modellfläche „Wohnen für Familien“ eignet, auf der exemplarisch die erarbeiteten Ideen umgesetzt werden können. Der Workshop fand im November 2018 statt und war mit rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut besucht. Als exemplarisches Baugebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 4641 Wetzendorf gewählt. Folgende Beiträge wurden gesammelt:

Erwartungen an die Ausstattung eines familiengerechten Quartiers:

- Freiraum: Sportflächen, Spielflächen, Begegnungsorte und Ruheorte
- Verkehr: 15 Minuten mit ÖPNV zum Hauptbahnhof, Kombination verschiedener Mobilitätsformen
- Einrichtungen: Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, Bündelung von Kindereinrichtungen an einem Ort, verschiedene Infrastruktureinrichtungen vor Ort
- Durchmischte Quartiere für eine Stadt der kurzen Wege

Erwartungen an die Ausstattung der Wohnung/ des Hauses:

- Freiraum: private Freiräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen, als Aufenthaltsort und für Bepflanzung
- Ausstattung/Energie: energetisch nachhaltige Ausstattung der Wohnungen, ausreichend Stauraum

- Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche Nutzungen
- Grundriss: flexible Raumaufteilung, barrierefrei, Mix von Wohnungstypen
- Stellplätze: Verzicht auf PKW-Stellplätze, wichtiger sind Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwägen etc.

Präferenz für Arten des „Neuen Wohnens“:

- Grundsätzlich: Neue Wohnformen werden als zukunftsfähig erachtet
- Mangel an Grundstücken, Zugriff auf Grundstücke: Stadt sollte bei der Vergabe von Grundstücken das Konzeptauswahlverfahren favorisieren
- Kosten: Low-Budget-Projekte, Erbbaurecht statt Grundstückskauf, geförderter Wohnungsbau
- Zeitschiene für eine Realisierung: zeitnahe Umsetzung gewünscht
- Bauart, Bauliches: planerische Mitgestaltung, autofreies/autoarmes Wohnen, ökologische Bauweise, Clusterwohnungen, Baugruppe statt Bauträger, nicht zu großes Objekt, nutzbare Freiflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Gästewohnung

Abbildung 44: Impressionen aus dem Workshop "Wohnen für Familien"



Quelle: Stadt Nürnberg

6.3 Zwischenfazit

Wie die Befragung und der Workshop gezeigt haben, hat die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Familien oberste Priorität. Damit verbunden ist der Wunsch nach planerischer Mitgestaltung, um die Kosten zu minimieren und Einfluss auf ein familiengerechtes, grünes und verkehrsberuhigtes Umfeld nehmen zu können.

Der Ansatz wird weiterverfolgt, im Gebiet des B-Plans Wetzendorf die Ergebnisse des Workshops auf einer Modellfläche „Wohnen für Familien“ exemplarisch umzusetzen.

Darüber hinaus besteht in Nürnberg bei Familien und Einzelpersonen zunehmend der Wunsch nach individuellem Bauen in der Gruppe. Das wird als attraktive und häufig auch preiswertere Alternative zum Wohnungsangebot gewerblicher Bauträger empfunden. Um diese Wohnform zu unterstützen, könnten städtische Grundstücke in neuen Baugebieten im Rahmen von Konzeptauswahlverfahren in einem bestimmten Umfang außer an Wohnungsunternehmen künftig gezielt auch an alternative Wohnprojekte und Baugemeinschaften vergeben werden.

Auch das Thema neue Wohnformen spricht junge Familien an, da es alternative Lösungsansätze bietet um zeitgemäße Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Für die Stadt besteht eine Chance darin, neue Wohnformen im urbanen Kontext zu unterstützen und zu etablieren als Variante zum Wegzug ins Umland.

7 Themenbereich: Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren - Das Wohnungsmarktbarometer

Für die Wohnungsmarktbeobachtung wurde 2019 zum dritten Mal ein Wohnungsmarktbarometer erstellt. Der Blickwinkel der Experten und Marktakteure ermöglicht ein aktuelles Meinungsbild zum heutigen Wohnungsmarktgeschehen und die zeitnahe Identifizierung von Trends und Problemen. Die Fortführung über mehrere Jahre hinweg wird mögliche Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig sichtbar machen.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers wurden 140 Wohnungsmarktakteure gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarktes zu äußern. An der Befragung beteiligten sich rund 40% (56 Personen) der angeschriebenen Marktakteure, darunter insbesondere Bauträger und Architekten. Die Teilnehmerzahl hat sich damit im Vergleich zur letzten Erfassung leicht erhöht (2017: 51 Teilnehmer). Die Auswertung des Fragebogens findet sich im Anhang. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Angaben den subjektiven Einschätzungen der Befragten entsprechen und teilweise auch Mehrfachnennungen möglich sind. Die jeweils meistgenannte Antwort wurde mit dem Vorjahrestrend verglichen.

Nach Einschätzung der Mehrheit der befragten Wohnungsmarktakteure (77%) ist der Nürnberger Wohnungsmarkt aktuell weiter als angespannt anzusehen. Eine hohe Anspannung besagt, dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Diese Einschätzung gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im unteren Preissegment. Auch bei 3-4-Zimmerwohnungen wird die Nachfrage inzwischen größer als das Angebot eingeschätzt. Eine Frage betraf die Einschätzung des Wohnungsmarktes in den nächsten vier Jahren. Hier gab es gegenüber der letzten Befragung kaum Veränderungen. So meinen auch jetzt fast 50% der Experten, dass sich der Wohnungsmarkt nicht verändern wird, während ca. 35% eine weitere Anspannung vermuten.

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Marktakteuren, sowohl im Neubau als auch im Bestand, überwiegend als „(eher) gut“ eingeschätzt. Auffällig im Vergleich zu 2017 ist, dass für den Neubau von Eigentumsmaßnahmen die positiven Einschätzungen rückläufig sind (von 78% auf 65 %). Ebenso wird für den Wohnungsbestand ein Rückgang von vormals 58% auf 44% bzgl. des Investitionsklimas konstatiert.

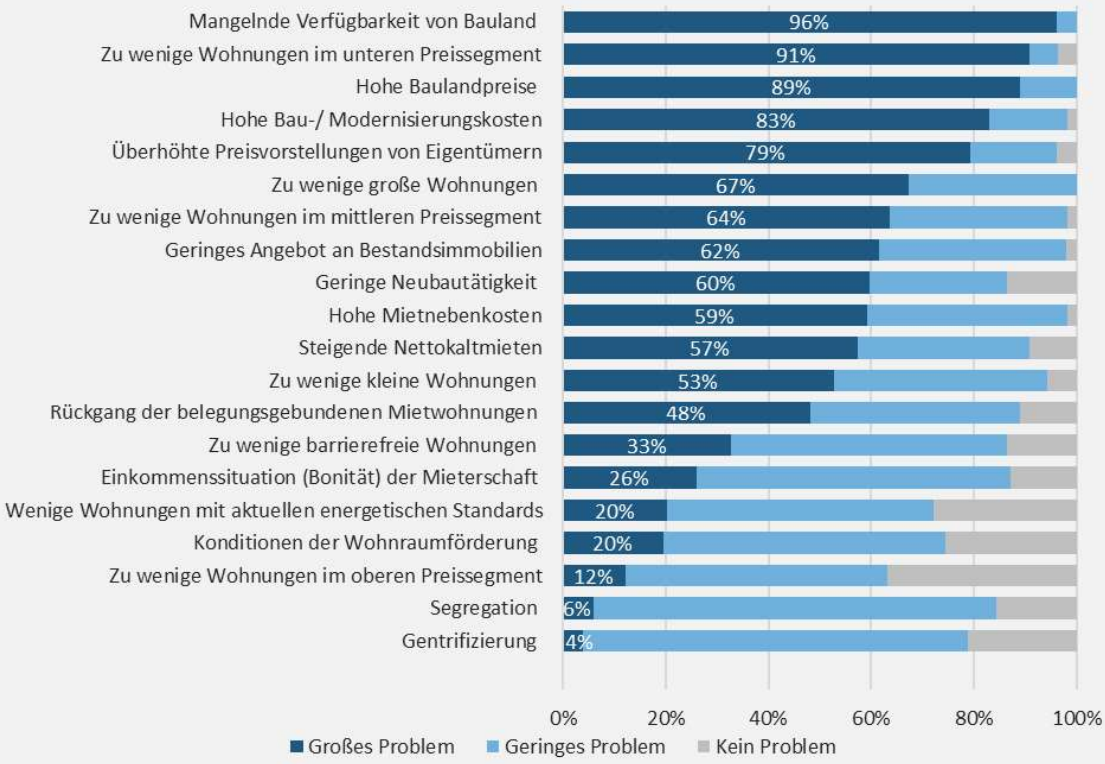
Derzeit wirken sich für die Marktakteure insbesondere das Interesse an der Eigentumsbildung, die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie die Kapitalmarktbedingungen positiv auf das Investitionsklima aus, wobei sich hier innerhalb der Nennungen teils (starke) Schwankungen zu 2017 abzeichnen. Dabei sind etwa die Werte für den Einfluss der Faktoren „Interesse an Eigentumsbildung“ (von 82% auf 71%) gesunken, für „Kapitalmarktbedingungen“ (von 79% auf 87%) jedoch gestiegen. Der Faktor „Konjunkturlage“ wird sogar noch drastischer bewertet: von 73% fällt er auf 51% ab. Kaum oder gar nicht wirken sich nach Meinung der Experten die „Förderung“, die „Zahlungsfähigkeit der Mieter“, das „Angebot an Bestandsimmobilien“ und die

„Alterung in der Gesellschaft“ aus. Die höchste Einigkeit gibt es bei der Einschätzung der Faktoren, die sich negativ auf das Investitionsklima auswirken. Dazu zählen an erster Stelle die „Verfügbarkeit von Bauland“ (86%), gefolgt von „Kosten für Bauland“ sowie „Baukosten“, die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“, die „Wohnungspolitik“ und das „Mietrecht“.

Bei der Frage nach den Rahmenbedingungen, welche die Stadt Nürnberg verändern sollte, um die Investitionstätigkeit sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich anzuregen, werden, wie in den zwei bisherigen Befragungen, die „Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis“ im Wohneigentumsmarkt und freifinanzierten Mietwohnungsmarkt sowie die „Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland“ für den Wohneigentumsmarkt als am dringendsten eingestuft (jeweils 90% und 82% genannt). Eine verstärkte Investorenberatung im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus wünschen sich mittlerweile rund 40%. Im Vorjahr waren es noch ca. 20% der Befragten. 79% der Befragten beabsichtigen, in nächster Zeit keine Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen.

Aufschlussreich sind auch die Antworten auf die Frage, welche Probleme aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt gesehen werden (siehe Abb.). Am gravierendsten sind nach Ansicht der Marktakteure die „mangelnde Verfügbarkeit von Bauland“ (96%) und das „Fehlen von Wohnungen im unteren Preissegment“ (91%). Ebenfalls als großes Problem werden die „hohen Baulandpreise“ (89%) sowie „Bau-/ und Modernisierungskosten“ (83%) bewertet. 2017 wurden noch die hohen Baulandpreise als das größte Problem eingeschätzt. Während die geringe Neubautätigkeit 2017 noch von 39% der Marktakteure als problematisch gesehen wurde, folgen dieser Einschätzung aktuell ganze 60% der Befragten. Abschließend betrachtet, wird die gesamte Marktlage kritischer eingeschätzt als noch bei der letzten Erhebung 2017.

Abbildung 45: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen

Anhang

Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Tabelle 7: Annahmen für die Berechnung der Prognosevarianten

Für alle Prognosevarianten	
Geburten	Angepasste zusammengefasste Geburtenziffer bis 2030 zurückgeführt auf Durchschnittswert der Jahre 2015 - 2018, ansteigendes Mütteralter um 1 Jahr bis 2030
Sterblichkeit	Angepasste altersspezifische Verteilung der Sterblichkeit ansteigende Lebenserwartung bis 2035, angelehnt an die Annahmen des Statistischen Bundesamtes (Frauen 2,3 Jahre; Männer 2,8 Jahre)
Aussenwanderung	Angepasste Wegzugsraten nach Berechnungsvariante ggf. bis 2023 auf Durchschnittswert der Jahre 2011 - 2018 (ohne 2016) zurückgeführt
Binnenwanderung	Berücksichtigung der Umstellung von G8 auf G9 in der Altersgruppe 18 im Jahr 2025
Technische Universität Nürnberg (TUN)	2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 1000 Studierenden mit der Altersstruktur der Studienanfänger/innen (WS 2017/2018) 2025 - 2030 jährlicher Zuzug von 350 Mitarbeiter/innen mit der Altersstruktur der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten
Prognosevarianten	
V1 (obere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den kurzfristigen Durchschnittswert der Jahre 2010 bis 2017 (ohne 2015); bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V2 (mittlere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den gemittelten Durchschnittswert der oberen und unteren Variante; bei konstant hoher Wegzugsdynamik
V3 (untere Variante)	Zurückführen des Zuzugsvolumens bis 2023 auf den langfristigen Durchschnittswert der Jahre 2005 bis 2017 (ohne 2015); bei zurückgeführter Wegzugsdynamik

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 8: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Wohnung			Miete/Kaufpreise 2014	2016	2018
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²
	Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten bei Miete		2014	2016	2018
Nebenkosten	50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²
	65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²
	90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²

zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum		2014	2016	2018
Sanierungskosten		10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten		8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition	Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%
	Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%
	Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld	Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)		10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²

Datengrundlage: empirica-systeme, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist…		Trend Vorjahr
sehr angespannt	13,7%	→
angespannt	76,5%	→
ausgewogen	9,8%	→
entspannt	0,0%	→
sehr entspannt	0,0%	→

1.2 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	23,5%		58,8%	→	17,6%	
EFH mittleres Preissegment	74,5%	→	17,6%		7,8%	
EFH unteres Preissegment	80,4%	↘	9,8%		9,8%	
ETW oberes Preissegment	29,4%		62,7%	→	7,8%	
ETW mittleres Preisegment	71,2%	→	21,2%		7,7%	
ETW unteres Preissegment	84,6%	→	3,8%		11,5%	
MietW oberes Preissegment	19,6%		62,7%	→	17,6%	
MietW mittleres Preissegment	72,2%	→	20,4%		7,4%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	→	1,9%		11,1%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	74,1%	↗	14,8%		11,1%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	59,3%	→	27,8%		13,0%	
Barrierefreien Wohnungen	44,6%	→	33,9%		21,4%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	34,6%		44,2%	→	21,2%	

2 Einschätzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten 4 Jahren in Nürnberg ein?

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich…		Trend Vorjahr
sehr anspannen	10,9%	→
anspannen	34,5%	→
nicht verändern	49,1%	→
entspannen	5,5%	→
sehr entspannen	0,0%	→

2.2 Wie bewerten Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?

Die Nachfrage nach … ist in den nächsten 4 Jahren wahrscheinlich	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	21,6%		66,7%	→	11,8%	
EFH mittleres Preissegment	68,6%	→	25,5%		5,9%	
EFH unteres Preissegment	86,3%	↘	2,0%		11,8%	
ETW oberes Preissegment	23,5%		60,8%	→	15,7%	
ETW mittleres Preisegment	66,0%	→	28,0%		6,0%	
ETW unteres Preissegment	88,0%	→	2,0%		10,0%	
MietW oberes Preissegment	21,2%		57,7%	→	21,2%	
MietW mittleres Preissegment	73,1%	→	19,2%		7,7%	
MietW unteres Preissegment	87,0%	→	5,6%		7,4%	
3- bis 4-Zimmerwohnungen	71,7%	↗	20,8%		7,5%	
Großen Wohnungen (5 Zi +)	64,8%	→	25,9%		9,3%	
Barrierefreien Wohnungen	47,2%	→	41,5%		11,3%	
Gemeinschaftl. Wohnformen	37,7%		45,3%	→	17,0%	

3 Aktuelles Investitionsklima

3.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	(eher) schlecht	weder gut noch schlecht	(eher) gut	Trend Vorjahr
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	11,5%	23,1%	65,4%	↘
Neubau für Mietwohnungen	24,5%	26,4%	49,1%	→
Wohnungsbestand (Sanierung, Modern.)	17,3%	38,5%	44,2%	↘

3.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus		kaum oder gar nicht aus		negativ aus	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	9,4%		62,3%	→	28,3%	
Das Angebot an Bestandsimmobilien	17,6%		47,1%	→	35,3%	
Die Verfügbarkeit von Bauland	3,8%		9,4%		86,8%	↗
Die Kosten von Bauland	0,0%		20,0%		80,0%	↘
Die Baukosten	0,0%		14,5%		85,5%	→
Die Kapitalmarktbedingungen	87,0%	↗	5,6%		7,4%	
Die Konjunkturlage	39,6%		50,9%	↓	9,4%	
Die Arbeitsmarktsituation	48,1%	↘	38,9%		13,0%	
Das Interesse an Eigentumsbildung	70,9%	↘	27,3%		1,8%	
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	77,8%	→	20,4%		1,9%	
Die Alterung in der Gesellschaft	24,5%		67,9%	↗	7,5%	
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	17,0%		60,4%	↗	22,6%	
Das Mietrecht	0,0%		22,2%		77,8%	→
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	5,6%		29,6%		64,8%	↑
Die Förderung	20,8%		67,9%	→	11,3%	
Die Wohnungspolitik	0,0%		30,8%		69,2%	↗
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0,0%		18,9%		81,1%	→
Sonstige: lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben wirken sich negativ aus						

4 Investitionsverhalten

Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?	Wohneigentumsmarkt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	82,4%	↗	90,2%	↗	82,4%	↗
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	68,6%	→	82,4%	↗	70,6%	↗
Verstärkte Investorenberatung	21,6%	↗	23,5%	→	39,2%	↗

Sonstige:

- Zu lange Wartezeiten in der Stadtplanung
- Mietpreisbremse ist das große Problem
- Volle Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf Geschossigkeit/Dichte genehmigen
- Diskussion über Mietpreisdeckelung wirkt sich eher negativ auf freifinanzierten Mietwohnungsbau aus
- Möglichkeiten des bayerischen Mietendeckels
- Investitionen in eine effizientere Bauverwaltung
- Diskussion über Mietenstopp
- Modernisierungszuschüsse
- Verzicht auf Mietendeckel für genossenschaftliche Vermieter

5 Für Investoren: Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beabsichtigen Sie, in nächster Zeit Wohnraumfördermittel im Bestand oder Neubau in Anspruch zu nehmen?		Trend Vorjahr
Ja	21,4%	↗
Nein	78,6%	↘

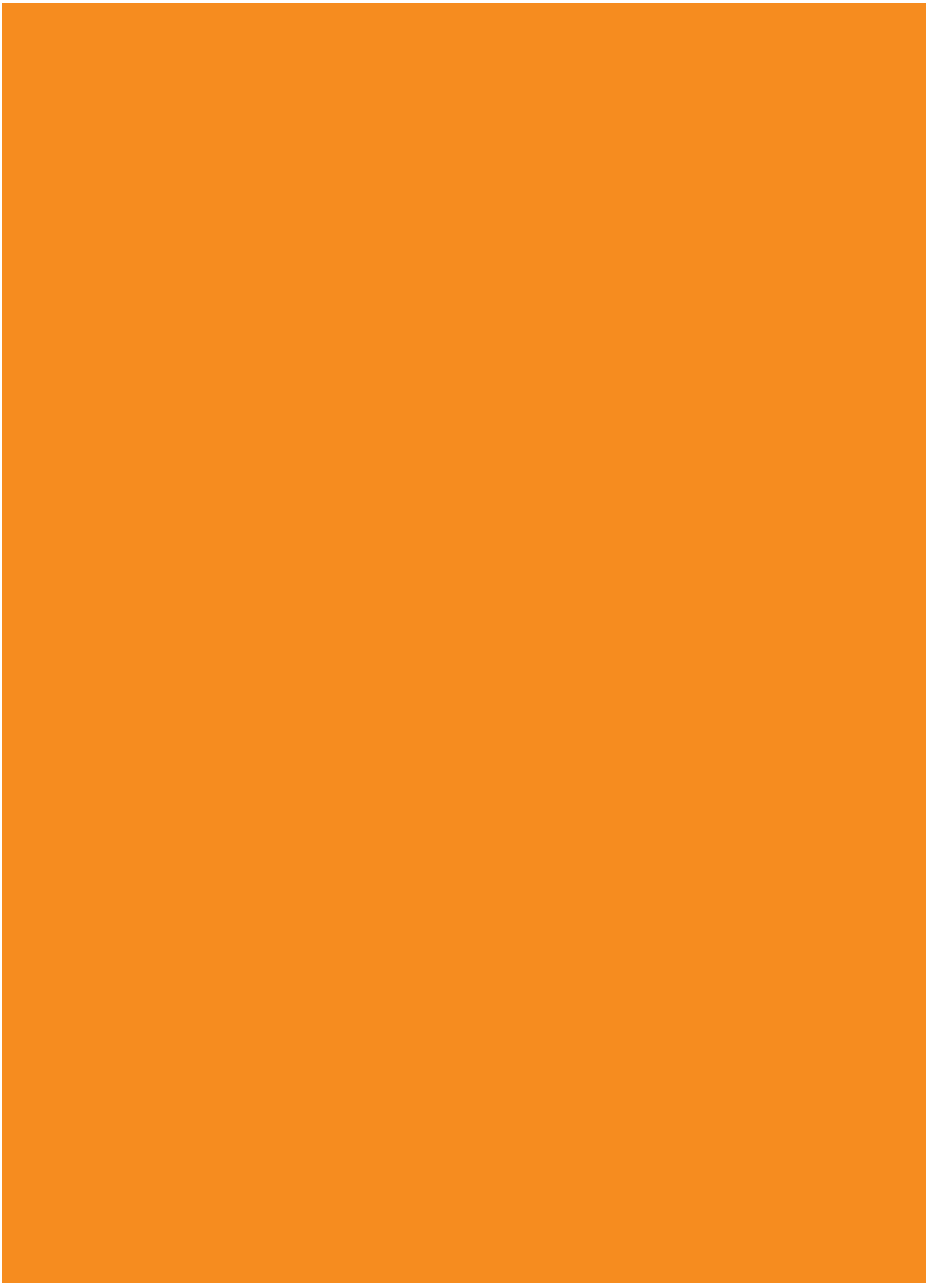
Falls Ja: Benötigen Sie hierzu Beratung?		Trend Vorjahr
Ja	5,4%	→
Nein	94,6%	→

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?		Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
		Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Ich sehe derzeit keine Probleme						0,0%	
Zu wenige große Wohnungen		67,3%	↗	32,7%		0,0%	
Zu wenige kleine Wohnungen		52,8%	↑	41,5%		5,7%	
Zu wenige Wohnungen im	oberen Preissegment	12,2%		51,0%	↗	36,7%	
	mittleren Preissegment	63,6%	→	34,5%		1,8%	
	unteren Preissegment	90,9%	→	5,5%		3,6%	
Zu wenige barrierefreie Wohnungen		32,7%		53,8%	↘	13,5%	
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		20,4%		51,9%	→	27,8%	
Geringe Neubautätigkeit		59,6%	↑	26,9%		13,5%	
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland		96,2%	→	3,8%		0,0%	
Hohe Baulandpreise		89,1%	→	10,9%		0,0%	
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern		79,2%	→	17,0%		3,8%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien		61,5%	→	36,5%		1,9%	
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten		83,0%	→	15,1%		1,9%	
Rückgang der belegungsgebundenen Mietwohnungen		48,1%	→	40,7%		11,1%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft		25,9%		61,1%	→	13,0%	
Steigende Nettokaltmieten		57,4%	→	33,3%		9,3%	
Hohe Mietnebenkosten		59,3%	→	38,9%		1,9%	
Konditionen der Wohnraumförderung		19,6%		54,9%	→	25,5%	
Gentrifizierung		3,8%		75,0%	→	21,2%	
Segregation		5,9%		78,4%	→	15,7%	

7 Angaben ui den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	23
Wohnungsgenossenschaft	0
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	3
Architektur	15
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	3
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	0
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	0
Finanzierungsinstitut	0
Vermieter, Privateigentümer	0
Behörde	3



Beschlussvorlage
Stpl/199/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle
(Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
13-03/2020: Strukturplanung Rothenburger Straße

Sachverhalt (kurz):
Im Bereich der einst angedachten neuen Trasse der Rothenburger Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nummer 3894 „Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße und der geplanten Rothenburger Straße und Ringbahn“ sowie Nummer 3941 „Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungsstraße“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind an Stelle der stadteigenen Flächen, Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, erkennbar obsolet und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund mehr bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen und dem Beschluss des Jugendhilfeausschusses am 18. September 2019 zur Errichtung einer Trendsporthalle mit Anbindung an eine Jugendeinrichtung wurde eine Strukturplanung skizziert, die beiden Nutzungen gerecht wird und diese städtebaulich sinnvoll in das bestehende Umfeld einbindet.

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 ausführliche Behandlung in der Entscheidungsvorlage

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. IV und Ref. VII**

☒ **BgA/SE, SÖR, SUN, UwA, J, Vpl**

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Strukturplanung für die Rothenburger Straße (stadteigenen Flächen Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau) und beauftragt die Verwaltung, die konzeptionellen Überlegungen als Grundlage für künftige Konkretisierungen der Rahmenplanung und der Bauleitplanung heranzuziehen.

Beilage

Betreff:
Strukturplanung Rothenburger Straße – Entwicklung der stadteigenen Flächen - Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle
(Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau)

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Bereich der einst angedachten neuen Trasse der Rothenburger Straße liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nummer 3894 „Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße und der geplanten Rothenburger Straße und Ringbahn, sowie Nummer 3941 „Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungsstraße“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen im Bereich der stadteigenen Flächen, Flurnummer 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, nicht mehr der eingetretenen Entwicklung und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan (FNP) wird der ca. 1,6 ha große Planungsbereich als Grünfläche, östlich an die Johann-Pachelbel Schule angrenzend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die Fläche wird in Nord-Süd Richtung von einer übergeordneten Freiraumverbindung durchquert, die den Westpark im Norden mit dem Tiefen Feld im Südwesten verbindet.
Als wichtiges Bindeglied innerhalb des stadtgebietsübergreifenden Freiraumsystems gehört ein Teilbereich zum Planungskonzept „Grüne Finger“.

Zielvorgaben
Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg wird die Umsetzung des Leitziels „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ als Ziel mit der höchsten Priorität eingestuft. Bezahlbare Wohnungen, ein Leitziel aus dem Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“, können nur erreicht werden, wenn ein ausreichendes Angebot an nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum vorgehalten wird.

Weiterhin wurde die Verwaltung am 18. September 2019 im Jugendhilfeausschuss beauftragt einen geeigneten Standort für ein Kinder- und Jugendhaus (KiJH) mit jugendkulturellen Räumlichkeiten und Außengelände in Kombination mit einer Trendsporthalle zu suchen und zu sichern.

Standortvoraussetzungen sind hierbei unter anderem:
- Flächenbedarfe für ein KiJH (mindestens 565 m²) zuzüglich Cafeteria, Lager- und Sanitärflächen, für eine Trendsporthalle (2.000 m²) und für ein Außengelände (ca. 2.000 m²)
- barrierefreier Zugang
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einbindung in den Sozialraum

Strukturplanung
Unter Berücksichtigung des Planungskonzepts „Grüne Finger“ wurde vom Stadtplanungsamt eine Strukturplanung erarbeitet, die eine bauliche Entwicklung im östlichen Teilbereich der stadteigenen Flächen skizziert. Diese sieht neben einer Wohnbebauung den Neubau einer Trendsporthalle in Verbindung mit einem Kinder- und Jugendhaus vor.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen ist zwischen Wohnbebauung und Gemeinbedarf ein kleiner Platz vorgesehen, über den das Areal nach Norden mit der Kleingartenanlage

und dem Westpark verbunden ist. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung schließt an die südlich gelegene Wohnbebauung und die zukünftige Haltestelle der U-Bahn Großreuth an. Unter Einbezug des südlich gelegenen Flurstücks 161/7, Gemarkung Großreuth bei Schweinau wird die bestehende Wohnbebauung arrondiert. Insgesamt können bis zu 100 neue Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der hohen bioklimatischen Bedeutung des Areals und der Lage inmitten einer zentralen Kaltluftschneise wäre eine Trendsporthalle, analog der Sporthalle an der Ludwig-Uhland Schule auf Ebene -1 zu setzen. Durch die Absenkung des Gebäudes werden die Strömungswinde der Kaltluftbahn vermutlich nur unwesentlich beeinflusst werden und ein Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden.

Die Grünflächen zwischen Trendsporthalle und Johann-Pachelbel Schule eignen sich angesichts der räumlichen Gegebenheiten, insbesondere durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall im Süden für dringend benötigte lärmintensive Nutzungen wie z.B. „Dirtbike, Skaten, BMX“ etc. Durch die Kombination Schule, Sport und Aktionsflächen entstehen positive Synergieeffekte, von denen vor allem Kinder- und Jugendliche profitieren.

Neben Aktionsfeldern bietet die Grünfläche Platz für weitere Spiel- und Erholungsflächen; so kann auch der durch die neue Wohnbebauung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen abgedeckt und das bestehende Defizit an diesen Flächen weiter abgebaut werden.

Gender und Diversity Aspekte
Das Ziel einer gleichstellungsorientierten Planung mit räumlichen Angebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Interessen wird erreicht. Wichtiger Aspekt dabei ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind hierbei ebenfalls von Bedeutung.

Die Planung des Gebietes sieht eine Gliederung in einzelne Felder vor, die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt sind und dadurch eng an die unmittelbare Umgebung angeknüpft sind. Es entsteht ein überschaubares Quartier, welches gute Voraussetzung für soziale Kontakte und eine gute Nachbarschaft bietet.

Um dem Wohnraummangel zu begegnen, wird bei der Entwicklung der Flächen eine hochwertige Wohnbebauung angestrebt. Anvisiert wird ein hoher Anteil von gefördertem Wohnungsbau, so dass verschiedene Einkommensgruppen berücksichtigt werden können.

Öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen wie Spielflächen für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen sowie das Kinder- und Jugendhaus sind so situiert, dass nicht nur die ausgewiesene Wohnbaufläche, sondern auch die Umgebung davon profitiert.

Neue Wohnbauflächen und soziale Infrastruktureinrichtungen sind mit der öffentlichen Grünfläche verknüpft und schaffen kurze Wege zu den Freiflächennutzungen. So werden bestehende Wegeverbindungen gestärkt und die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleistet. Durch den Neubau der U-Bahn Haltestelle Großreuth ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Gestaltung der Grünfläche als multifunktionaler Raum mit differenzierten Nutzungen dient der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum.

Vom Stadtplanungsamt wurde die Strukturplanung verwaltungsintern instruiert. Dabei wurden sich ergebende, weitere Anforderungen und Zielsetzungen abgefragt und nach Möglichkeit in die Planung eingearbeitet. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Rahmenplanung sind dabei nun folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei der Fläche handelt es sich um einen hervorragenden Standort für eine Trendsporthalle in Kombination mit einem Kinder- und Jugendhaus. In Verbindung mit den Außen- und Aktionsflächen hat der Standort Entwicklungspotential für ein Stadtteilzentrum für Kinder und Jugendliche und in Bezug auf Trendsport weit darüber hinaus.

- Die in der Planung ausgewiesenen Aktionsflächen für lärmintensive Nutzungen sollten priorisiert berücksichtigt werden. Hier ist in erster Linie eine „Dirtbike-Anlage“ zu nennen, die aus unversiegeltem Boden grob vormodelliert wird und jederzeit erweitert bzw. modifiziert werden kann. Andere Nutzungen wie „Skaten, Parkour, Calisthenics“ etc. können auf kleineren Flächen realisiert werden und die Außenflächen der Trendsporthalle gut ergänzen.

- Die Flächen waren ursprünglich für den Frei-/Schulsport der benachbarten Johann-Pachelbel Schule vorgesehen waren. Zwischen Schule und der angrenzenden Sportgemeinschaft Viktoria Nürnberg-Fürth 1883 wurde für die Dauer von 25 Jahren ein Mietvertrag zur Nutzung der Sportflächen des Vereins abgeschlossen. Da für den dauerhaften Betrieb und der Genehmigungsfähigkeit der Schule der Nachweis von Freisportflächen zwingend erforderlich ist, sind bei einer anderweitigen Nutzung des Areals an der Rothenburger Straße andere Flächen vorzuhalten.

- Durch die zukünftige U-Bahn Haltestelle Großreuth ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Aus diesem Grund soll das Gebiete von vornherein verkehrsfrei gestaltet werden und ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt werden. Weiterhin müssen die Zugänge einer neuen Bebauung komfortabel mit dem Fahrrad erreichbar und entsprechend ausreichend Stellplätze für Fahrräder, Kinderwägen, Lastenfahrräder, etc. vorhanden sein.

- Entlang der Rothenburger Straße ist eine Radschnellverbindung geplant. Kreuzungen zu Zufahrten sind daher konfliktarm und mit guten Sichtbeziehungen zu Geh- und Radweg auszubilden. Die Grundstücksarrondierung zur Rothenburger Straße ist im weiteren Verfahren im Detail zu klären.

- Auf der städtischen Flächen befinden sich mehrere öffentliche Mischwasserkanäle. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass vorhandene Kanäle nicht tangiert werden. Bei einer späteren Bebauung ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand von Gebäuden zu Kanälen eingehalten wird.

- Der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Planungsbereich wird durch die im Umfeld entstehende Wohnbebauung noch weiter ansteigen, so dass es umso wichtiger ist, qualitativ wertvolle Freiräume zu schaffen und diese miteinander zu verknüpfen.

- Aus umweltfachlicher Sicht wird vorgeschlagen, auf eine Wohnbebauung der Flächen gänzlich zu verzichten und an deren Stelle die Trendsporthalle zu errichten. Der Umfang der künftigen Wohnbebauung ist daher im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Planung zu prüfen und abzuwägen.

- Im Verfahrensverlauf sind weitere Gutachten, wie beispielsweise eine qualifizierte Baumbestandsaufnahme, eine Bestandsaufnahme der Biotops- und Nutzungstypenkartierung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Lärmgutachten, aber auch die Begutachtung der stadtklimatischen Folgewirkungen der Planung notwendig. Zu prüfen ist weiterhin, inwieweit Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauvorhaben in den Untergrund zu erwarten sind und sich eine Geländemodellierung der Freianlagen ggf. negativ auf den Bodenaufbau auswirkt.

Fazit und weiteres Vorgehen

Das vorgelegte Strukturkonzept hat im Ergebnis zu einer Planung geführt, die sowohl der aktuellen Wohnungsknappheit, als auch der seit langem dringend geforderten Trendsportanlage mit Anbindung an eine Jugendeinrichtung gerecht wird. Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine Konkretisierung im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung, sowie als Grundlage für ein ggf. nötiges Bebauungsplanverfahren. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, kann die weitere städtebauliche Entwicklung direkt gesteuert werden. Die Konkretisierung der Rahmenplanung ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen insbesondere im Hinblick auf den Umfang der künftigen Wohnbebauung in Abwägung zu dem angestrebten Standort der Trendsporthalle zu klären. Der Baulandbeschluss ist anzuwenden.

Ö 2

Kleingärten

Regelsbacher Straße

Lehrberger

Heinleinstraße

St 2245 Rothenburger Straße

Fl.Nr. 162 / 2 und 166

Wohnen

V

III
KiJu
Haus

Trendsporthalle
Ebene -1

Outdoor
Aktions-
fläche

Aktionsfläche
Jugendliche

Blüh-
wiese

Spielen
6 - 12
Jahre

Fl.Nr. 161 / 7

VI

V

IV

Züricher Straße

elbel-Realschule
taatliche
erschule II

Appenzeller Straße

Friedhof Nürnberg
- Großreuth bei
Schweinau

Hartungstraße

Gerhart-Hauptmann

Nußeltweg

NÜRNBERG

räumliche Umgrenzung (U)
= stadteigene Flächen Fl.Nr. 162 / 2 und 166

Wohnen

Gemeinbedarf

(Haupt-)Fuß-/Radewegeverbindung

Grünfläche

Haltestelle U-Bahn

Fläche Umgriff	16.684 qm
Wohnbauflächen	
BGF Wohnen gesamt	7.088 qm
BGF Wohnen innerhalb U	3.320 qm
BGF Wohnen außerhalb U	3.768 qm
Wohneinheiten gesamt	72 WE
Wohneinheiten innerhalb U	34 WE
Wohneinheiten außerhalb U	38 WE
Einwohner gesamt	144 EW
Einwohner innerhalb U	68 EW
Einwohner außerhalb U	76 EW
Flächen Gemeinbedarf	
BGF Kinder-Jugendhaus	495 qm
BGF Trendsporthalle	1.982 qm
Outdoor-Aktionsfläche	975 qm

STADTPLANUNGSAMT

Rothenburger Straße

STRUKTURPLANUNG		NÜRNBERG,
ABTEILUNG	Lbl	
LEITUNG	Jae	
BEARBEITUNG	eb	
M = 1:2.000	PLAN-NR. 13-03/2020	Dengler

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

362

Beschlussvorlage
Stpl/130/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel"
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1.Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand im Ortsteil Brunn. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4665 "Brunner Zwickel" umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Rahmenplan wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro Vogelsang in Zusammenarbeit mit Klebe Landschaftsplanung erarbeitet. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt ca. 30 Wohneinheiten als Doppelhausbebauung, eines 2- gruppigen Kindergartens sowie die Herstellung einer Ortsrandeingrünung und einer öffentlichen Spielfläche.

Zur Übernahme der Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Der Bebauungsplan soll eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 06.10.2020 umfasste Gebiet, südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstrasse, der Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 06.10.2020, der Begründung vom 06.10.2020 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 25.09.2020, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

3. Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m²)	ca. 1.982
Bruttogeschossfläche Wohngebäude (m²)	ca. 3.964
Grundfläche Kita (m²)	ca. 378
Bruttogeschossfläche Kita (m²)	ca. 756
Wohneinheiten (Doppelhaus)	30
interne Ausgleichsfläche (m²)	ca. 1.500
öffentlich nutzbare Grünflächen (m²)	ca. 2.130
davon öffentliche Spielflächen (m²)	ca. 500

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Mobilisierung dieser Bauflächenpotenziale, um die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Mit der Realisierung des Baugebiets soll zudem der Ortsteil Brunn in seiner Struktur gestärkt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Auf einer im Stadtgebiet für Doppelhäuser geeigneten Fläche wird Baurecht geschaffen, das insbesondere Familien zugutekommt. Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung ergibt, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Rahmen einer Studie des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2014 wurden die Bauflächenpotenziale in Brunn untersucht. Baureife Flächen, vor allem für den Ein- und Zweifamilienhausbereich sind zwar vorhanden, stehen jedoch für den Wohnungsmarkt aus den unterschiedlichsten Motiven seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung
Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Rücksprache mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Es sieht eine Abrundung des Ortsteils Brunn auf ca. 1,5 ha mit Doppelhausbebauung und einem 2-gruppigen Kindergarten vor. Die geplanten Gebäude haben zwei Vollgeschosse und werden mit Satteldächern ausgebildet.
Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung sowie öffentlicher Spielplatzflächen ermöglicht werden. Das Gebiet ist an eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche und darüber hinaus eine private Erschließung verkehrlich angebunden. Interne Wegeverbindungen sorgen für eine Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und spielende Kinder.

Städtebauliche Eckdaten
Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m²)	ca. 1.982
Bruttogeschossfl. Wohngebäude (m²)	ca. 3.964
Grundfläche Kita (m²)	ca. 378
Bruttogeschossfläche Kita (m²) 2 Gruppen	ca. 756
Wohneinheiten (Doppelhaus)	30
interne Ausgleichsfläche (m²)	ca. 1.500
interne CEF-Fläche (m²)	ca. 95
öffentlich nutzbare Grünflächen (m²)	ca. 2.130
davon öffentliche Spielflächen (m²)	ca. 500

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

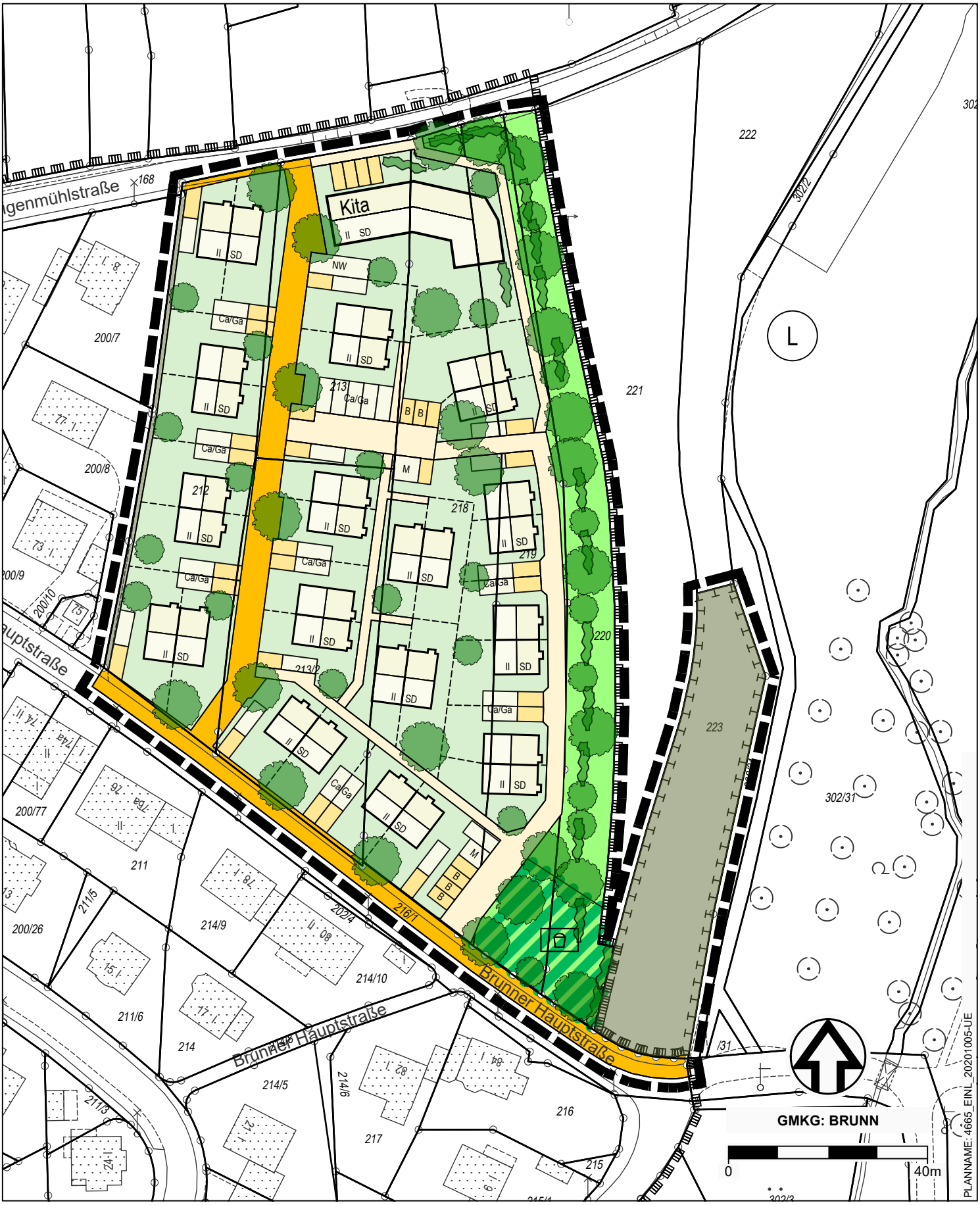
Fazit
Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4665 "BRUNNER ZWICKEL"

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Planungsbüro Vogelsang / Landschaftsplanung Klebe, Nürnberg
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

Stand: 06.10.2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 3

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. PLANUNGSKONZEPT 9

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 10

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN 11

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG 12

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 12

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 12

I.6. KOSTEN 13

II. UMWELTBERICHT (STAND 25.09.2020) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665
„BRUNNER ZWICKEL“
für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Brunn der Stadt Nürnberg und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 06.10.2020 ersichtlich.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Grundlage für die Konkretisierung bildet der Rahmenplan des Planungsbüros Vogelsang, der im weiteren Verfahren des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Um auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg zu reagieren und auch Einwohner zu binden, die ein Eigenheim errichten möchten, versucht die Stadt Nürnberg den Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Aufgrund der bereits verdichteten Situation in den zentralen Bezirken ist eine Realisierung fast ausschließlich in den Randbereichen der Stadt bzw. der Exklave Brunn/Netzstall/Birnthon möglich.
Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Mit dieser verdichteten Bauweise des Einfamilienhausbaus wird ein Kompromiss eingegangen, möglichst vielen Familien Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig das Ortsbild von Brunn zu respektieren. Eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau würde weder dem Charakter des Ortsteils, noch der städtebaulichen Situation des Ortsrandes entsprechen.
Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung zu decken, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.
Außerdem soll das Baugebiet durch die Schaffung einer breiten, öffentlich zugänglichen Ortsrandeingrünung im Osten inklusive einer neuen Wegeverbindungen in die Landschaft eingebunden werden. Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Kinderspielplatz innerhalb

der Potenzialfläche Kinderspiel vorgesehen. Hinsichtlich der Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz angedacht.
Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Jedoch ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren und das anvisierte Bauvorhaben umsetzen zu können, strebt die Stadt Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans an. Zudem wir durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers gesichert. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP ist gegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brunn der Stadt Nürnberg, welcher als Exklave östlich des Stadtgebiets im gemeindefreien Reichswald liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Osten zu den angrenzenden Waldflächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Das Gelände wird im Norden von der Heiligenmühlstraße und im Süden von der Brunner Hauptstraße begrenzt. Innerhalb dieser Straßen stellt sich das Plangebiet als flache Mulde mit maximal 2 m Höhenunterschied dar, die in Richtung östliche Waldflächen abfällt. Im östlichen Randbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ca. 25-50 m östlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und des FFH-Gebietes Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets sowie die nördlich der Heiligenmühlstraße angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an, die bis zur östlich liegenden Autobahn BAB 3 innerhalb des Gemeindegebiets liegen, darüber hinaus im gemeindefreien Reichswald. Südlich und Westlich grenzen durch Einzel- und Doppelhaus geprägte Wohngebiete an, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung durch kleinere Dienstleistungen wie Pensionen, Frisöre oder Boutiquen angereichert sind.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet kann durch die nördlich liegende Heiligenmühlstraße sowie durch die südliche Brunner Hauptstraße erschlossen werden. Die Heiligenmühlstraße stellt die Ortsdurchfahrtsstraße dar, die in Richtung Osten zur Gemeinde Leinburg führt und in Richtung Westen zum Ortszentrum, wo sie als Brunner Hauptstraße weiter in Richtung Fischbach führt. Über Fischbach besteht Anschluss an die Regensburger Straße und somit an das Straßennetz der Region Nürnberg sowie durch den Autobahnanschluss Nürnberg-Fischbach der BAB 9 an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Endhaltestelle der Buslinie 54, die ca. 1-2 mal in der Stunde über Fischbach und Altenfurt in Richtung Langwasser-Süd verkehrt. Mit den Umsteigepunkten Fischbach und Langwasser-Süd besteht Zugang zum S- und U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Brunner Hauptstraße (südlich an den Geltungsbereich angrenzend) verläuft ein Radwanderweg, welcher eine Abkürzung des Wanderweges: Anton-Leidinger-Weg (Nürnberg Tiergarten-Amberg Wingershofer Tor) darstellt. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen die Fernwanderwege Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos).

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Ortsteil Brunn als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein geringer Anteil sozialer Spannungen sowie geringer Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine geringe bauliche Dichte. Stark ausgeprägt hingegen sind eine hohe Wohnungsbindung sowie ein hoher Anteil an Familien und Senioren.

Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubauaktivitäten verzeichnen diese Gebiete zudem einen positiven Umzugssaldo (d.h. mehr Zu- als Wegzüge).

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sind im Bestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) dargestellt.

Der Geltungsbereich wird größtenteils als Acker genutzt. An den westlichen Rand grenzen Privatgärten mit Hecken aus heimischen Sträuchern an. Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind intensiv gepflegte Gras-/ Krautfluren (Straßenbegleitgrün) entlang der bestehenden Straßen vorhanden. Östlich grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald in Form eines ehemaligen Hutewaldes mit lichtem Eichenbestand.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Flugsanden des Pleistozäns, aus welchen sich Braunerden entwickelt haben.

Der Eingriffsbereich bietet aufgrund der intensiven Ackernutzung kaum Habitate für schützenswerte Tierarten. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen. Laut der saP sind bei Umsetzung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets können ebenfalls ausgeschlossen werden.
Ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) hervorruft, wird parallel zum weiteren Verfahren im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsabschätzungen geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall).

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung, es grenzen jedoch Wanderwege an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Ackernutzung, die den für Brunn typischen Übergangsbereich von Wald zur Siedlungsfläche darstellt, eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild

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

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontaminierung aufgefunden worden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage abseits von wichtigen Industrie-, Administrations- sowie Verkehrsanlagen wird nicht von einem Kampfmittelverdacht ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für Kampfmittel gefunden worden.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.
Die Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Ortsdurchfahrt (Heiligenmühlstraße) wird aufgrund der geringen Verkehrsmenge nicht vermutet. Ebenfalls wird nicht von einer Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der östlich liegenden Autobahn BAB 3 ausgegangen, da diese ca. 600 m entfernt liegt und durch großflächige Waldflächen abgeschirmt ist.

Lärm

Verkehrslärm, Lärmeinwirkung aus benachbartem Vereinsgelände - Ausgangssituation
Es wird nicht von Beeinträchtigungen durch einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet ausgegangen, da die Frequentierung der Ortsdurchfahrtstraße (Heiligenmühlstraße) zu gering und die Autobahn BAB 3 mit ca. 600 m sehr weit entfernt ist. Trotzdem sollen eventuelle Auswirkungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht werden. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Verkehrslärm - Auswirkungen

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch planinduzierten Verkehrslärm ausgegangen.
Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.
Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der Teilfortschreibung vom 21.02.2018) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Siedlungsgebiet abgerundet wird.
Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (LEP 2013, 2.2.7 (B)).

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2013, 3.1 (B))

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP 2013, 3.3(B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP 2013, 7.1.1 (B)).

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 weitere Ziele an, welche für den Bebauungsplan relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe,

Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein. (RP 7, BII 1.2)

Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4665 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall) sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Weiterhin grenzen im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs und leiten sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus ihnen ab.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet überdeckt eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3920 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ sowie Flächen für die Forstwirtschaft fest. Ziel des Bebauungsplans war die Entwicklung des Wohngebiets, das südlich und westlich an das Plangebiet angrenzt sowie die verkehrliche Vorbereitung der Brunner Hauptstraße als Anschlussstraße an eine ca. 150 m östlich des Ortsteils ehemals geplante Ortsumgehungsstraße. Die Aufhebung der Festsetzungen in dem kleinen Teilbereich nördlich der Brunner Hauptstraße beeinträchtigt nicht das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans.
Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3920 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4665 werden aufgehoben und durch die künftigen Festsetzungen dieses Plans ersetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig (Landwirtschaft, techn. Infrastrukturen etc.) bzw. im Einzelfall auch andere Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets, wie es der Rahmenplan vorsieht, wäre demnach nicht zulässig.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert. Unmittelbar am östlichen und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an.

Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs liegende Wald ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sowie des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Bereiche des Waldes sind zudem biotopkartiert.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Es befindet sich ein Kinderspielplatz im Ortsteil Brunn („Eichenhain Brunn“), welcher in ca. 50 m Entfernung südöstlich des Plangebietes liegt.
Entlang der Brunner Hauptstraße befindet sich in ca. 200 m westliche Richtung ein evangelischer Kindergarten.
Weitere Einrichtungen wie z.B. eine Grundschule, weiterführende Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Fischbach und Langwasser (welche auch durch eine Busanbindung erreichbar sind), sowie in den umliegenden Gemeinden Diepersdorf, Altdorf und Feucht.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in der Hand des Investors.
Die bestehenden Verkehrsflächen im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Oktober 2017) stellt ein Regelwerk zur Baulandentwicklung dar, das ein einheitliches Vorgehen der Kommune gewährleistet und dadurch Sicherheit für Investoren schafft und ein effektives Nutzen der Planungsinstrumente ermöglicht.

- Ausgleichsfläche soweit wie möglich im Plangebiet:
  Der südöstliche Bereich des Plangebiets dient als interne Ausgleichsfläche, wodurch ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erbracht werden kann. Für den weiteren Ausgleichsbedarf werden im Verlauf des Verfahrens weitere Ausgleichsflächen ermittelt.
- Um weiterführende Flächenbedarfe zu ermitteln, geht der Baulandbeschluss bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 3,1 Einwohner je Wohneinheit aus.
- Bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind 10 m² Grünfläche je Einwohner sowie 3,4 m² Spielplatzfläche je Einwohner. Die Spielplatzfläche kann innerhalb der Grünfläche liegen.
  Laut Baulandbeschluss sind ca. 930 m² Grünfläche sowie rechnerisch 500 m² Spielplatzfläche erforderlich. Der vorliegende Rahmenplan sieht am östlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche von ca. 2.130m² vor. Innerhalb dieser Grünfläche können auch die Flächen für Kinderspiel vorgesehen werden. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 95 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine Abrundung des Ortsteils in östliche Richtung vor. Hierfür wird eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern anvisiert, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich kann durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit großzügiger Eingrünung sowie Spielplatzflächen ermöglicht werden, die den planungsinduzierten Bedarf nach Baulandbeschluss abdecken. Über eine von Nord nach Süd verlaufende, an mehrere Stichstraßen angebundene Wegeverbindung wird die Brunner Hauptstraße und darüber der Wald als Erholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig erreichbar gemacht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vor, die die Heiligenmühlstraße und die Brunner Hauptstraße miteinander verbindet. Die Erschlie-

ßungsstraße dient als Rückgrat für das neue Wohnquartier und erschließt die daran angebundene Bebauung direkt. Durch einen deutlich kleineren Erschließungsweg zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung können sowohl die östlichen Gebäude erschlossen werden als auch die Grünfläche gepflegt werden. Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch Baum- und Heckenanpflanzungen eine großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Südosten zur Brunner Hauptstraße auf, um zusätzlich Flächen für einen Spielplatz schaffen zu können. Am westlichen Rand des Plangebietes (angrenzend an die bestehende Bebauung) ist eine schmale öffentliche Grünfläche geplant, die als Zauneidechsenhabitat angelegt werden soll.

Für die Bebauung vorgesehene Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen mit Satteldach. Das vorhandene Ortsbild kann somit weitergeführt werden. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind möglich.

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

I.4.1.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt sowohl über die bestehende Heiligenmühlstraße im Norden und die Brunner Hauptstraße im Süden als auch über eine geplante öffentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die die beiden bestehenden Straßen miteinander verbindet. Dadurch ist eine Anbindung des Gebiets an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gesichert. Ein zweiter Erschließungsweg bindet die Gebäude im Osten an.
Durch kleinere Wege im Innern des Gebietes können die einzelnen Häuser fußläufig erschlossen werden.
Zur Darstellung des Stellplatzbedarfs sind jedem Grundstück jeweils eine Garage / Carport sowie ein Stellplatz zugeordnet. Zudem können durch zwei kleinere Stellplatzanlagen Besucherstellplätze angeboten werden.

I.4.1.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Erschließung des Baugebiets ist durch die zahlreichen Fuß- und Radwege gewährleistet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine in Nord- Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen, die gleichzeitig als Fuß- und Radweg dienen soll. Der zentrale Garagenhof und ein Fußwegesystem im südlichen Teil des Geltungsbereichs stellen die West-Ost-Verbindung dar. Der öffentliche Spielplatz im Südosten des Plangebietes ist durch diese Wege fußläufig aus dem Baugebiet erreichbar. Zudem ist die Fortführung des Gehweges an der Brunner Hauptstraße als Erschließung des Spielplatzes vorgesehen.

I.4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Brunner Schleife“ (Buslinie 54), welche ca. 100 Meter westlich des Plangebietes liegt, an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Brunner Hauptstraße erreichbar.

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebiets. Hierzu sollen im Straßenraum und teilweise in den Privatgärten Laubbäume der Wuchsklassen I und II, zum Teil mit Standortbindung gepflanzt werden. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen in mindestens 16 m^2 große unversiegelte Baumscheiben gepflanzt werden. Um das Neubaugebiet angemessen in die Landschaft einzubinden, ist entlang des östlichen Randes eine öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die charakteristischen offenen, landwirtschaftlich genutzten Vorflächen vor dem Waldrand zu erhalten. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 100 m^2 große öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Habitat für Zauneidechsen angelegt werden soll.
Vorgesehen ist die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 2.130 m^2) inklusive Spielflächen. Die erforderlichen Spielflächen sollen im Südosten des Geltungsbereiches, außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ausgeführt werden und hinsichtlich der Spielangebote mit den vorhandenen Möglichkeiten auf dem Spielplatz am Waldrand auf Flurnummer 302/31, Gemarkung Brunn, abgestimmt werden. Der Spielplatz (öffentliche Grünfläche) soll mit Bäumen der Wuchsklassen I und II sowie mit Sträuchern bepflanzt werden. Zwischen den Gehölzpflanzungen am Ortsrand, die Schattenplätze sowie neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten schaffen sollen, sowie in den Freiflächen der geplanten Kita werden Rasenflächen angelegt. Ein System aus Fußwegen, das an zwei Stellen an die Erschließungsstraße am Ortsrand anbindet, schafft eine fußläufige Verbindung vom geplanten Baugebiet zur Brunner Hauptstraße und damit zum benachbarten Nürnberger Reichswald.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen auf Nebengebäuden sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind verschiedene derzeit angedachte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben; hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen der Eingrünung des neuen Quartiers bzw. zur Schaffung von Grünräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft; derzeit vorgesehen sind extensive Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und ein Nahwärmenetz.

I.4.2.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Nürnberg. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Ein Teil des zu erwartenden Ausgleichsflächenbedarfs soll auf einer interne Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223 Gemarkung Brunn) nachgewiesen werden. Dort soll die bestehende Intensivwiese mit der Zielrichtung „magere Flachlandmähwiese“ extensiviert werden. Da die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“ liegt, sind Gehölzpflanzungen ausgeschlossen. Da zu erwarten ist, dass in der Gesamtbilanz trotz dieser internen Ausgleichsmaßnahme ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf laut dem o.g. Schlüssel verbleibt, werden im weiteren Verfahren und nach rechnerischer

Bilanzierung der Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet (in Abstimmung mit dem Umweltamt).

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Heiligenmühlstraße und Brunner Hauptstraße ist grundsätzlich möglich.
Im Plangebiet werden entlang der privaten Stichwege bereits Flächen vorgehalten, die für Müllbehälter oder für Nahwärme genutzt werden können.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Bodengutachten grundsätzlich möglich. Innerhalb der privaten Stichwege sind dezentrale Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser geplant. Ein genaueres Konzept wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.
Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Damit wird ein Beitrag zur Umsetzung grundsätzlicher Ziele der Stadt Nürnberg (CO^2-Neutralität) geleistet.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, eine gute frei-räumliche Verknüpfung zur Umgebung und eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile. Der Zugang zur offenen Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit des ÖPNV sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Aufgrund der Bauweise mit Doppelhäusern kann der Zugang zu Eigenheimwohnen für unterschiedliche Bevölkerungsanteile geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Fuß- und Radwege wird zum einen die interne Durchwegung gefördert und der Zugang zu außerhalb liegenden Anziehungspunkten vereinfacht. Zum anderen verhindert eine hohe Durchwegung die Segregation von Wohnquartieren und fördert die Kommunikationsmöglichkeiten zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Ziel der Aufstellung ist die die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits vorgesehenen umweltweltfreundlichen Energieversorgung ist **kein** zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich (siehe obenstehende Tabelle). Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:
- Lärmimmissionen (Schallschutzgutachten)
- konkrete Entwässerungsplanung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Finale Freigabe der saP durch die Fachbehörde

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten ergänzt.

I.6. KOSTEN

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden vom Investor übernommen. Dies wird, über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.
Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, wo unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 06.10.2020
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4665 „Brunner Zwickel"

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 25.09.2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

Luftbildausschnitt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4665

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 4
1.2 Plangrundlagen ... 4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 6
2.1 Fläche ... 6
2.2 Boden ... 7
2.3 Wasser ... 11
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 12
2.4.1 Pflanzen ... 12
2.4.2 Tiere ... 13
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 14
2.5 Landschaft ... 14
2.6 Menschliche Gesundheit ... 15
2.6.1 Erholung ... 15
2.6.2 Lärm ... 16
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 16
2.7 Luft ... 17
2.8 Licht ... 17
2.9 Wärme und Strahlung ... 17
2.10 Erschütterungen ... 17
2.11 Klima ... 18
2.12 Abfall ... 20
2.13 Kultur- und Sachgüter ... 20
2.14 Wechselwirkungen ... 20
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 21
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 21
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 24
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 25
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 25
6. Geprüfte Alternativen ... 25
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 26
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 27
9. Zusammenfassung ... 28
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n): 1. Bestandsplan

1. Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant mittels Aufstellung des Bebauungsplans „Brunner Zwickel“ für einen Teilbereich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn die Ausweisung eines Wohngebiets für den Bau von Doppelhäusern und einer 2- gruppigen Kindertagesstätte. Ziel ist es, günstigen Wohnraum in Form von ca. 30 Doppelhaushälften für junge Familien zu schaffen.
Für den relevanten Bereich soll nun das Bebauungsplanverfahren Nr. 4665 eingeleitet werden. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].



Rahmenplan zum aktuellen B-Plan-Verfahren Nr. 4665 (schwarze Balkenlinie = Untersuchungsbereich / Geltungsbereich des B-Plans)

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; im Verlauf des Verfahrens wird er vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

der aktuelle Planungsstand des oben abgebildeten Rahmenplans für das neue B-Planverfahren.
Die Aufstellung des B-Plans soll im Regelverfahren nach BauGB erfolgen.
Der Geltungsbereich des oben dargestellten Rahmenplans ist ca. 1,5 ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in der Begründung ausführlich beschrieben.

1.2 Plangrundlagen

- Der Untersuchungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall), sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems (Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz). Weiterhin grenzt im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes (hier geht es um wichtige Wegeverbindungen) sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).
- Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) liegt der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall (LSG-00536.11 (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.). Die umgebenden Waldbereiche sind als Bannwald vermerkt. Die nördlich, westlich und südlich der Ortschaft gelegenen Waldbereiche sind als und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als Bereich mit kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen dargestellt. Die Begründungskarte 5 (Erholung) stellt den gesamten Nürnberger Reichswald als großräumiges Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dar.
- Im Süden und Südosten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3920.



Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs (Quelle, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, 08.08.2019)

- Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“.
- Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs beginnende bzw. im Südosten unmittelbar angrenzende Wald ist Teil von Teilfläche 3 des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Der unten beschriebene ehemalige Hutewald ist außerdem Teil von Teilfläche 1 des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Diese FFH-Teilfläche setzt sich in den extensiven Wiesenbereichen nördlich der Heiligenmühlstraße fort.
- Der nordwestliche Randbereich dieses Hutewaldes ist zudem biotopkartiert. Eine weitere Teilfläche desselben amtlich kartierten Biotops liegt etwas weiter südlich (nördlich des vorhandenen Spielplatzes). Weitere Flächen der Stadtbiotopkartierung liegen südöstlich und nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Entlang der Heiligenmühlstraße und entlang des vorhandenen Grabens im Randbereich des Reichswaldes verläuft ein schmaler wassersensibler Bereich.

- Im Waldfunktionsplan sind die umgebenden Waldbereiche als Bannwald dargestellt. Der Hutewald östlich des Geltungsbereiches ist als Erholungsschwerpunkt markiert. Weiterhin ist der östlich gelegene Wald großräumig als regionaler Klimaschutz-, Lärmschutz und Erholungswald Stufe I dargestellt.
- Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) hat im Jahr 1995 den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldbereich und Waldmantel als „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Wald, Gehölzstandort) sowie „überregional bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort) bewertet.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4665 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[2]

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

Der Geltungsbereich ist ca. 1,5 ha groß und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Brunn an.

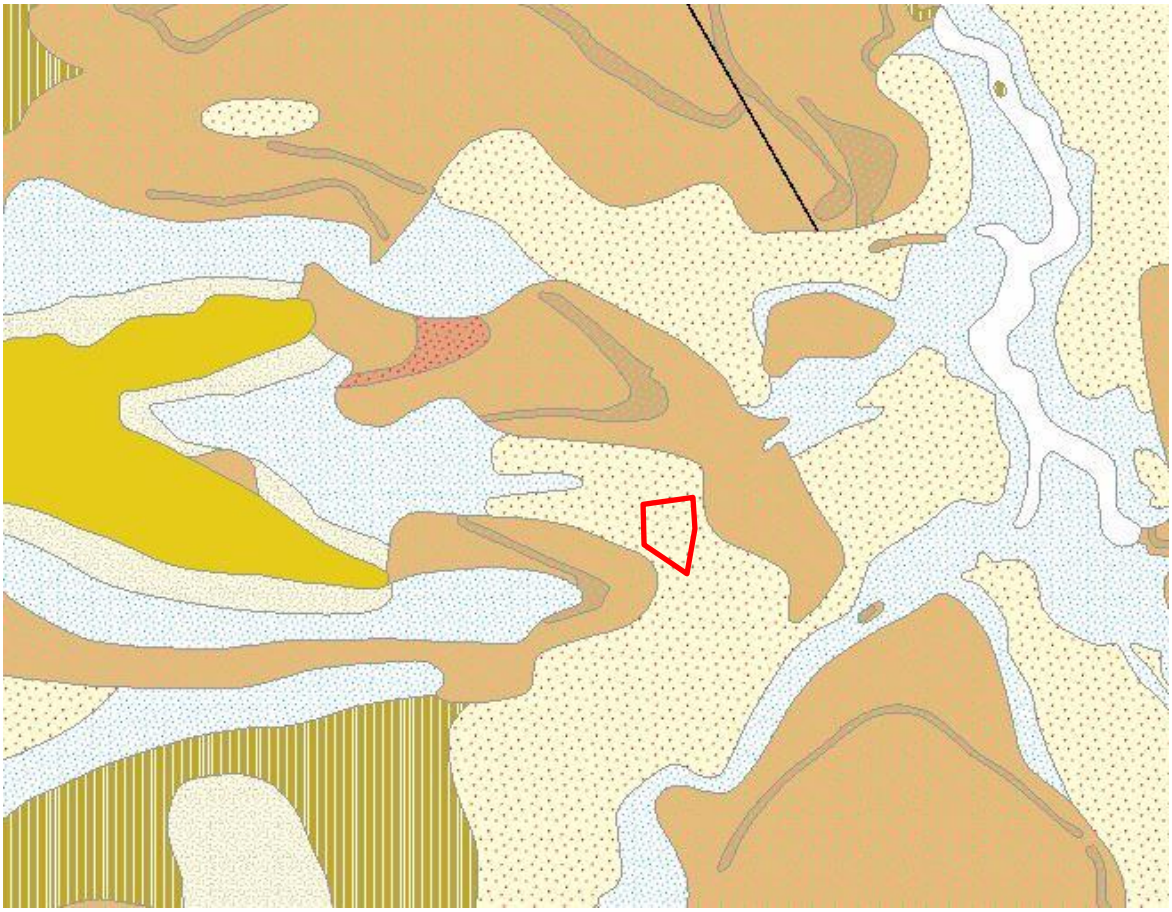
Auswirkungen / Prognose
Für das Vorhaben ist mit einem Flächenverbrauch von ca. 1,5 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zu rechnen, davon ca. 0,22 ha für Grünflächen (Ortsrandeingrünung und Kinderspielplatz, Zauneidechsenhabitat). Geplant sind eine relativ dichte Doppelhausbebauung, eine 2-gruppige Kindertagesstätte und eine flächensparende Erschließung aus einer das Baugebiet von Nord nach Süd querenden Erschließungsstraße und einer Stichstraße sowie einem deutlich kleineren Erschließungsweg zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung im Osten des Plangebietes. Der Kindertagesstätte weist eine Freifläche von ca. 500 m^2 auf.
Durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Verlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es erfolgt jedoch keine Inanspruchnahme von schützenswerten oder naturbelassenen Flächen sowie von Waldflächen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, d.h eine bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle von städtischer Seite schon seit Längerem vorgesehen. Durch die angestrebte bauliche Dichte bleibt der Flächenverbrauch relativ gering; trotzdem wird jeder Doppelhaushälfte eine kleine private Freifläche zugeordnet, um den Bewohnern eine Erholung im eigenen Garten zu ermöglichen.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden insgesamt **nicht erwartet**.

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

2.2 Boden

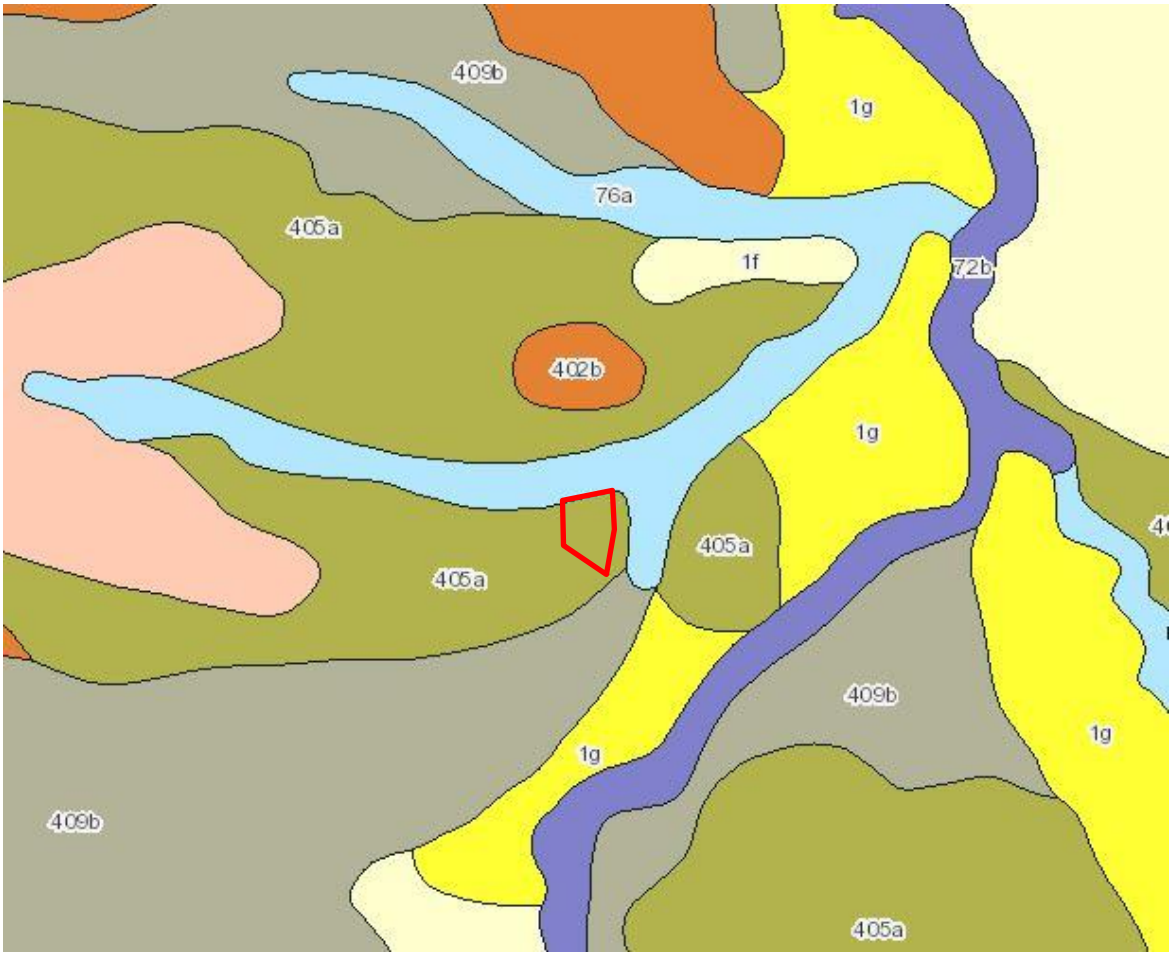
Geologische Verhältnisse

Ausgangssituation
Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Bereich der Untersuchungsfläche Flugsande aus dem Pleistozän an. Die Hanglagen südlich, östlich und nördlich des Geltungsbereichs sind durch Tonsteine des Oberen Keupers (Feuerletten) gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen im Plangebiet Braunerden vor; im Norden grenzen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden an, die sich aus Sanden gebildet haben.



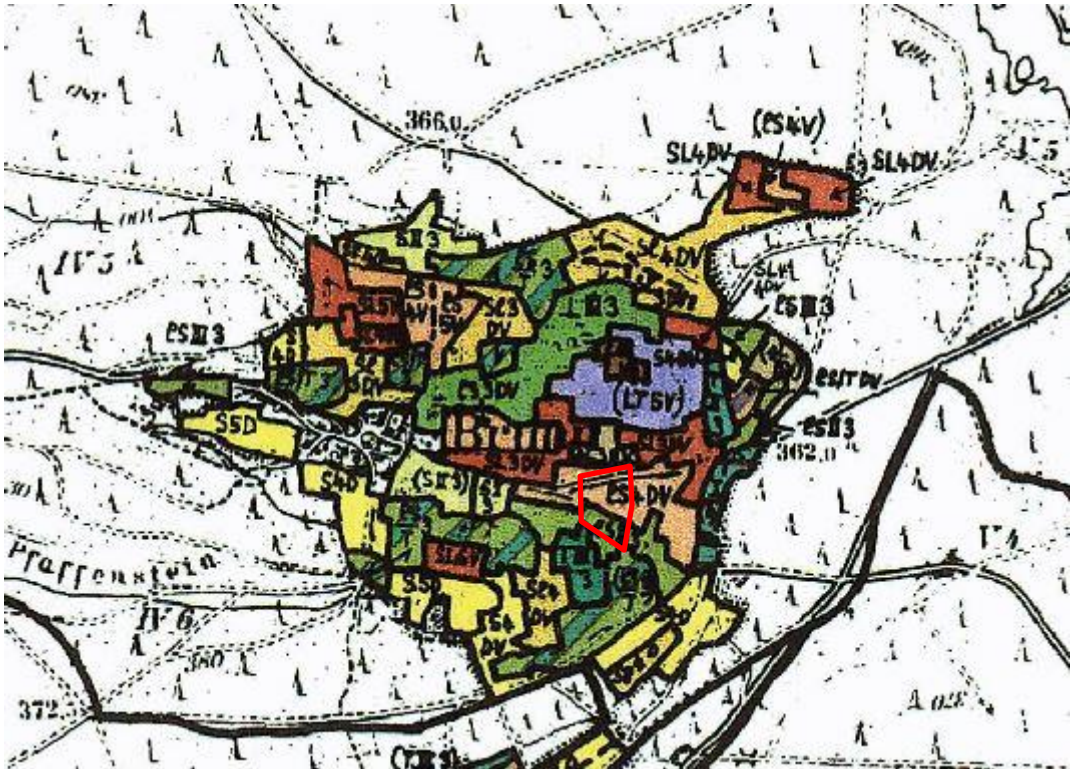
Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

405a Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

409b Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

76a Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)

Laut Bodenschätzungskarte Bayern 1:25.000 haben sich aus den Flugsanden Oberbodenhorizonte aus lehmigem Sand gebildet; deren landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit („Zustandsstufe“) wird in der Karte als durchschnittlich bezeichnet (Stufe 4 von 1=sehr gut bis 7 = schlecht). Randlich reichen Grünlandstandorte auf sandigem Lehm (im Süden) und mittlere Ackerstandorte auf sandigem Lehm (im Norden) in den Geltungsbereich hinein.



Bodenschätzungs -(Übersichts-)Karte von Bayern

Farben - und Zeichenerklärung

1.Bodenart

a) für Acker

	Sande	(S)
	anlehmige Sande	(Sl)
	lehmige Sande	(lS)
	Sandlöße	(Sl, lS Lö)
	stark lehmige Sande	(SL)
	sandige Lehme	(sL)
	sandige Lehme mit Lößkomponente	(SL, sL)
	sandige Lößböden	(SL, sL Lö)
	Lehme	(L)
	Lehme mit Lößkomponente	(L)
	lehmige Lößböden	(L Lö)
	lehmige Tone	(LT)
	Tone	(T)
	Moore	(Mo)
	Alm (Wiesenkalk)	
	Schichtprofile (z.B. lS/T lehmiger Sand auf Ton)	

b) für Grünland

	Sande	(S u.Sl)
	lehmige Sande	(lS u.SL)
	Lehme	(sL u. L)
	Tone	(LT u.T)
	Moore	

2. Wasserverhältnisse bei Acker und Grünland

a.) für Acker

naß

trocken

b.) für Grünland

1 sehr gut, 2 gut, 3 mittel,

4/5 } Naßflächen

4/5 } Trockenflächen

3. Erklärung der Buchstaben - u. Ziffern - Eintragungen

a.) es bedeutet z. B.: L3 Al = Fläche als Acker genutzt

u. im einzelnen.:

L = Bodenart (siehe auch Ziffer 1a)

3 = Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)

Al = Entstehungsart (Geologische Herkunft)

Al Schwemmlandböden, Alg sehr flachgründige Alluvialgeröllböden, D Diluvialböden.

Dg sehr flachgründige Diluvialböden, Lö Lößböden.

V Verwitterungsböden, Vg sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden

b.) es bedeutet z. B.: TIII 4 = Fläche als Grünland genutzt

u. im einzelnen.:

T = Bodenart (siehe auch Ziffer 1b)

III = Zustandsstufe (I gut, II mittel, III schlecht)

4 = Wasserstufe (siehe auch Ziffer 2b)

c.) Kennzeichnung des Wechsellandes (mit Angaben von Beispielen:)

1.) Acker - Grünland: (L3Al) Wechselland mit bevorzugter Ackernutzung. Klasseneintragung für Ackerschätzung in runden Klammern.

2.) Grünland - Acker: (TIII4) Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung. Klasseneintragung für Grünlandschätzung in runden Klammern.

3.) Egartwirtschaft in Oberbayern: [L3Al] Klasseneintragung bei Ackernutzung in eckigen Klammern.

Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte Bayern (M 1:25.000; UmweltAtlas Bayern, LfU 2019)

Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts (Schultze +Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) liegen zwar unter einer geringmächtigen Humusauflage künstliche Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen mit Humusanteilen vor, diese weisen

jedoch gemäß den durchgeführten Laboruntersuchungen keinerlei Bodenbelastungen auf (Z0-Einstufung nach LAGA und Eckpunktepapier). Unterhalb der humosen Auffüllungen, die bis in eine Tiefe von 45-85 cm reichen, liegen grobkörnige Sande, die in 11 der 13 Bohrungen bis über das Ende der Bohrtiefe (5m) hinaus reichten. Lediglich in 2 Bohrungen im Südosten des Geltungsbereichs fanden sich ab einer Tiefe von 2,1–2,2 m Sande mit größerem Feinmaterialanteil, die mit wachsender Tiefe in festen, sandigen Schluff / Ton übergehen.
Der Boden ist laut den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts für eine Versickerung der Oberflächenwasserabflüsse in dezentralen Versickerungseinrichtungen geeignet.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999) wird der Geltungsbereich als Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D eingestuft. Mit s werden Standorte bezeichnet auf denen vorwiegend Kartoffeln oder Feldfrüchte mit ähnlichen Standortansprüchen, wie z.B. Roggen und Hafer, angebaut werden (z.B. Niedermoore und saure, sandige oder steinige Böden).
Dieser Standort ermöglicht zwar einen intensiven Ackerbau, aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse ist aber keine anspruchsvolle Ackernutzung zu erwarten. Dies geht auch aus der Ertragsklasse hervor, die mit Stufe 2 als eher schlecht einzustufen ist. Die Gefällestufe 1 (<12%) ist für den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen optimal. In der Wertung wurde der Geltungsbereich als D = landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet.
Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayer. Geologisches Landesamt, Landesamt für Umweltschutz, 2003) bewertet.
Für den Ackerstandort der Kategorie s 2.1 D (s.o.) ist die potenzielle Lebensraumfunktion (Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfunktionen) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der potenziellen natürlichen Vegetation (Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald), des relativ flachen Reliefs, der geringen Vernetzungsfunktion und der guten Wiederherstellbarkeit des Standortes in die Bewertungsklasse 2 (bayernweit potenziell häufig) gemäß Tabelle II/3 des o.g. Leitfadens einzuordnen. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist gemäß Tabelle II/5 in die Wertklasse 3 (mittel) einzustufen. Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Bodenteilfunktionen der natürlichen Bodenfunktionen) ist gemäß Tabelle II/13 in die Bewertungsklasse 3 (mittel) einzuordnen.
Die natürliche Ertragsfähigkeit des Ackerstandortes der Kategorie s 2.1 D ist gemäß Bodenschätzungskarte und LSK (s.o.) von mittlerer Wertigkeit und gemäß Tabelle II/17 des o.g. Leitfadens in die Bewertungsklasse 2 (gering) einzuordnen.
Da die Böden im Geltungsbereich regional und überregional weit verbreitet sind, haben sie hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung bzgl. der Bodenverhältnisse.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau werden unversiegelte, temporär bewachsene Flächen (Acker) versiegelt und die anstehenden Bodenprofile irreversibel verändert. Die Versiegelung beeinträchtigt die oben beschriebenen Bodenfunktionen im Geltungsbereich stark.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis

Da im Geltungsbereich Böden mit mittlerem Gesamtwert dauerhaft versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Boden insgesamt als **erheblich** zu bewerten.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, ca. 50-80 m östlich des Baugebiets verläuft jedoch im Wald ein temporär wasserführender Graben. In diesen mündet nordwestlich des Plangebiets ein weiterer Graben, der als Straßengraben am nördlichen Rand der Heiligenmühlstraße verläuft (beides Gewässer III. Ordnung).
Der Geltungsbereich ist bisher vollkommen unversiegelt.
In der Grundwassergleichenkarte zum „Grundwasserbericht 2017“ (Stadt Nürnberg / Umweltreferat, 2017) ist der Ortsteil Brunn nicht enthalten, da der Ortsteil aufgrund der randlichen Lage und der wenigen vorhandenen Messtellen bisher nicht in das städtische Grundwassermessnetz eingebunden ist. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt laut dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern (LfU 2019) bei ca. 348 m ü. NN – also ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich. Im Rahmen der Untersuchungen zum Geotechnischen Bericht (Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 13.05.2019) wurde nur in einer von 13 Bohrungen Wasser angetroffen, jedoch lediglich als Schichtenwasser über tonigen Substraten (Feuerletten) in einer Tiefe von 1,90 m unter Geländeoberkante. In den übrigen Bereichen kann das Oberflächenwasser in tiefere Schichten versickern, d.h. die anstehenden Böden sind für eine gezielte Versickerung der Oberflächenabflüsse geeignet.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Generell ist von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einer deutlichen Verstärkung des oberflächlichen Abflusses durch die Errichtung der relativ dichten Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung auszugehen.
Temporäre oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die dauerhafte Nutzung als bebautes Wohngebiet führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung. Die auf Nebengebäuden zu 100% vorgesehene extensive Dachbegrünung führt allerdings zu einer Pufferung der Regenwasserabflüsse und trägt somit zur Eingriffsverringerung bei.

Die Entwässerung des Baugebiets soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Nähere Angaben zur Entwässerung können erst nach Vorliegen erster Ergebnisse der Erschließungsplanung, die parallel zum B-Plan-Verfahren begonnen werden soll, gemacht werden.

Ergebnis
Die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann erst nach Vorliegen näherer Informationen zur Entwässerungsplanung bewertet werden.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Der Geltungsbereich wird größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt, lediglich auf dem im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Flurstück Nr. 223 (geplante Ausgleichsfläche) ist intensive Grünlandnutzung vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flurstücke werden gemeinsam bewirtschaftet, d.h. es existieren keine Raine entlang der Flurgrenzen innerhalb der Ackergewanne. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen zu den Straßen hin gibt es schmale Gras- und Krautfluren, die als intensiv gepflegte Straßenränder ohne Gebüschpflanzungen einzustufen sind. Am westlichen Rand zwischen Acker und den bestehenden Privatgärten ist ein Gras-/ Krautsaum mit niedrigem Gehölzaufwuchs vorhanden.
Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) im Geltungsbereich ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald sowie örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.
Nördlich und südöstlich des Baugebiets grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Fluren als Teil der Brunner Rodungsinsel im Lorenzer Reichswald an. Westlich, südlich und südwestlich des Baugebiets liegen Wohngebiete mit bereits gut entwickeltem Gehölzbestand in den Privatgärten.
Östlich der geplanten Bebauung grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald; hier in Form einer vorgelagerten Zone mit lichtem Baumbestand aus alten Eichen (ehemaliger Hute- bzw. Allmendewald). Dieser Bereich weist eine in Wäldern seltene, da an lichte, hainartige Waldflächen angepasste Bodenvegetation auf und ist Teil des FFH-Gebiets „Rodungsinseln im Reichswald“.
Insgesamt wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Vegetation aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der weitgehend fehlenden Randstrukturen als gering eingestuft. Die oben angesprochenen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldbereiche haben eine große naturschutzfachliche Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die Flora sind nicht zu befürchten, da lediglich intensiv genutzte, strukturarme Ackerflächen überbaut werden und die derzeit angedachten Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes, Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze, extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden) in Kombination mit den geplanten Privatgärten und der Freianlage der Kita den Strukturreichtum im Vergleich zum Ausgangszustand deutlich erhöhen.
Betriebsbedingte Auswirkungen
Im Zuge der dauerhaften Nutzung als Wohngebiet bleiben die oben beschriebenen Auswirkungen, aber auch die Erhöhung der Vielfalt an Vegetationsstrukturen bestehen.
Ergebnis
Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Grundsätzlich bietet der Eingriffsbereich des B-Plans kaum geeignete Habitate für schützenswerte Tierarten, vor allem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit verbundenen der Strukturarmut sowie der überspannten Stromleitung und der angrenzenden Bebauung (s.o.).

Um den Geltungsbereich trotzdem mögliche Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen, wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die zwischenzeitlich bereits erstellt wurde (Bearbeiter: Dr. Helmut Schlumprecht, Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth). Zu untersuchen waren dabei vor allem offenlandbrütende Vogelarten und Reptilien.

Das Gutachten zeigt, dass alle saP-relevanten Arten mit Ausnahme der Zauneidechse im Eingriffsbereich keine geeigneten Habitate vorfinden: Für gehölzbrütende Vogelarten sind keine geeigneten Bäume oder Sträucher vorhanden; für offenlandbrütende Vogelarten (hier v.a. relevant: Feldlerche) ist das Gebiet aufgrund der Kulissenwirkung der westlich angrenzenden Bebauung und des östlich fast angrenzenden Waldes und aufgrund der Raumwirkung der durch das Gebiet verlaufenden Stromleitung nicht als Fortpflanzungsstätte geeignet; für Fledermäuse, totholzbewohnende Käferarten, Schmetterlinge (fehlende Futterpflanzen) und Libellen sind ebenfalls keine geeigneten Habitate vorhanden. Drei Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden westlich des Plangebietes in den an den Geltungsbereich angrenzenden Privatgärten nachgewiesen. Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches ca. 1 m breite Gras-/Krautstreifen grenzt an die Privatgärten an und bietet Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechsen. Als Reproduktionsraum sind jedoch weder dieser Krautsaum (zu schattig, zu dicht) noch die angrenzende Ackerflur für die Art nutzbar.

Auswirkungen / Prognose

Die extensiven Dachbegrünungen auf den Dächern der Nebengebäude schafft neue Lebensräume für Tiere (v.a. Insektenarten).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut dem artenschutzrechtlichen Gutachten nicht erforderlich. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter aber die Errichtung eines dichten Amphibienzaunes am Westrand der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten, um eine Besiedelung durch die Zauneidechse während der Bauarbeiten und damit die Tötung von Individuen dieser Art auszuschließen. Zudem ist die Anlage eines ca. 1 m breiten, mageren und mit niedrigen Gebüschen bepflanzten Gras- / Krautsaumes zwischen den westlich angrenzenden, bestehenden Privatgärten und den geplanten Privatgärten der Doppelhäuser geplant, um weiterhin Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse vorzuhalten. Dieser Pufferstreifen soll die bestehende Habitatstruktur in Teilen erhalten bzw. verbessern.

Bei Durchführung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände für o.g. Arten erfüllt.

Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren in den Festsetzungen berücksichtigt, sofern dies planungsrechtlich möglich ist, und ansonsten in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Eine **abschließende Aussage** zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben. Eine **abschließende Aussage** zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut biologische Vielfalt kann daher erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Brunn, einem abseits der Stadt in einer großen Waldlichtung gelegenen Ortsteil der Stadt Nürnberg. Die Ortschaft weist einen eher dörflichen Charakter auf. Während nach Norden, Westen und Südwesten hin der Lorenzer Reichswald unmittelbar an die Ortslage angrenzt, liegen östlich und südöstlich der Ortschaft landwirtschaftlich Flächen, die relativ kleinteilig genutzt werden und durch teilweise biotopkartierte Hecken und andere Gehölzstrukturen gegliedert sind. Der Geltungsbereich ist Teil eines ca. 110 m breiten, intensiv als Acker genutzten Bereichs zwischen Waldrand und bestehendem Ortsrand. Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der aus einem für die Schweinemast genutzten Hutewald hervorgegangen ist.
Die Landschaft östlich von Brunn ist hügelige und fällt insgesamt deutlich nach Osten ab; der Geltungsbereich ist jedoch weniger stark geneigt: Das Gelände liegt auf ca. 365 m ü. NN und fällt von Südwest nach Nordost und von Nordwest nach Südost um jeweils ca. 2 m, wobei die stärkste Höhenentwicklung in der Nähe der südlich und nördlich angrenzenden Straßen stattfindet.
Im Planungsgebiet sind aufgrund der intensiven Ackernutzung keinerlei optisch prägende Bäume und sonstige Gehölzbestände vorhanden. Schmale krautige Säume gibt es nur entlang der beiden Straßen. Trotzdem ist das Plangebiet wichtig für die Landschaftswahrnehmung, da es einen unbebauten und unbewaldeten Bereich darstellt und damit die für Brunn typische Lage in einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung betont.
Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist daher als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Durch die geplante Bebauung verschwindet am südöstlichen Ortsrand von Brunn ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Wald und Siedlungsbereich. Die im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen, freien Vorflächen vor dem Waldrand bleiben jedoch unbebaut; dort werden auch keinerlei Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die für das Rodungsdorf Brunn charakteristische Abfolge der Flächennutzungen Siedlung - landwirtschaftliche Flächen – Wald zu erhalten.
Im Rahmen der Neuplanung werden öffentlich zugängliche Grünflächen mit Bäumen und Hecken, insbesondere eine ca. 10m breite Ortsrandeingrünung am Ostrand des Baugebiets sowie neue Wegeverbindungen geschaffen. Zudem werden Rasenflächen und weitere Bepflanzungen in den Privatgärten und der Kita-Freifläche entstehen. Außerdem wirken sich die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum des Baugebietes sowie im Straßenraum bzw. innerhalb der Privatgärten positiv auf das das Schutzgut Landschaft aus. Im Bereich der internen Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223) soll die bestehende Intensivwiese extensiviert werden. Innerhalb der

Fläche werden keine Gehölze gepflanzt, um den für Brunn typischen Charakter einer landwirtschaftlich genutzten Waldlichtung zu erhalten.
Die im Rahmenplan angedachte städtebauliche Gestaltung des geplanten Baugebiets lehnt sich stark an die bauliche Struktur der Umgebung an. Das Baugebiet wird sich dadurch gut in das Ortsbild einfügen. Die Entstehung einer völlig anders gearteten Siedlung am Ortsrand ist somit nicht zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen für die Böden bleiben dauerhaft bestehen.

Ergebnis
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist insgesamt als **erheblich** einzustufen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Der in geringer Entfernung östlich des Baugebiets gelegene Lorenzer Reichwald ist als vielseitig nutzbarer Erholungsraum von großer Bedeutung für die Anwohner von Brunn, aber auch für die gesamte Region Nürnberg. Sowohl entlang der Brunner Hauptstraße als auch entlang der Heiligenmühlstraße, also am Süd- und Nordrand des Baugebiets, verläuft ein Radwanderweg des Landkreises, der Teil eines Rundweges vom Valznerweiher in Nürnberg über Brunn, den Birkensee, Schwaig und den Nürnberger Tiergarten ist. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen der Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos). Nordöstlich des Baugebietes auf Flurnummer 302/31 (kürzeste Entfernung zum Geltungsbereich ca. 50 m) ist ein geschotterter Wanderparkplatz vorhanden. Auch für die Naherholung, vor allem der Anwohner aus Brunn, ist der Geltungsbereich relevant, denn die Brunner Hauptstraße und die Gänseriedstraße werden als Spazierwege und Verbindung in Richtung Wald genutzt. Am südöstlich des Baugebiets gelegenen Waldeck befindet sich ein kleiner geschotterter Parkplatz, der rege genutzt wird – nicht nur für die Nutzung des angrenzenden Spielplatzes, sondern auch als Wanderparkplatz sowie von Hundebesitzern, die von hier aus durch den Reichswald laufen. Auch der Spielplatz hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung, da in der Ortschaft Brunn kein weiterer Spielplatz vorhanden ist. Von allen genannten Erholungswegen, den Parkplätzen und dem Spielplatz aus ist das geplante Baugebiet gut sichtbar.
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind im Plangebiet bisher nicht gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung wird während der Bauphase durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen beeinträchtigt. Gleiches gilt für die benachbarten Wander- und Radwege und die die in geringer Entfernung östlich gelegenen Waldrandbereiche (inkl. dort vorhandener Spielplatz). Es werden jedoch die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen eingehalten (AVV Baulärm), so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. In den östlich des vorhandenen Spielplatzes anschließenden Waldbereichen sind aufgrund der Pufferwirkung des Waldes nur noch geringfügige Lärmemissionen der Baustelle zu erwarten. Die Erholungsnutzung auf den genannten Wegen wird zudem durch die Baustelle optisch – wenn auch geringfügig – beeinträchtigt.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans werden am neu entstehenden östlichen Ortsrand öffentlich zugängliche Grünflächen mit einer Verbindung zur Brunner Hauptstraße über eine untergeordnete interne Erschließungsstraße entstehen, über die in kurzer Entfernung der Nürnberger Reichswald als großes Naherholungsgebiet erreichbar ist. Dies trägt zu einer Verbesserung der Erholungseignung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 2.130 m^2) inklusive Spielflächen (ca. 500 m^2) im Geltungsbereich wird die Erholungsfunktion gestärkt. Es ist davon auszugehen, dass die Verbesserung der Erholungsfunktion sich positiv auf den gesamten Ortsteil auswirkt, da in Brunn nur der o.g. Spielplatz am Waldrand vorhanden ist und die neu angelegte Spielfläche im Geltungsbereich auch von den Ortsansässigen genutzt werden kann. Langfristig gesehen bleibt nur eine gewisse optische Veränderung durch das von den Erholungswegen aus sichtbare, aber am neu entstandenen östlichen Ortsrand gut eingegrünte Wohngebiet bestehen. Auch die oben beschriebene, durch Baum- und Strauchpflanzungen gesäumte neue Verbindung entlang des neuen Ortsrandes bleibt langfristig für die Öffentlichkeit nutzbar und ermöglicht den neuen Bewohnern einen schnellen Zugang zum Reichswald.

Ergebnis
Der Eingriff ist hinsichtlich der Erholungsnutzung aufgrund der neu entstehenden Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Eventuelle Auswirkungen der ca. 530 m östlich des Geltungsbereichs gelegenen Park- und Rastanlage an der A3 und der Autobahn selbst sowie der beiden angrenzenden Straßen werden parallel zum B-Plan-Verfahren im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Büro BASIC Gmbh) untersucht und anschließend im Umweltbericht ergänzt. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht angesichts der geringen Größe des Baugebiets voraussichtlich nicht in relevanter Größe. Näheres wird im o.g. Schallschutzgutachten erörtert.
Eine abschließende Aussage zur Erheblichkeit der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastung lässt sich erst nach Vorliegen einer fachgutachterlichen Aussage treffen.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ausgangssituation
Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich weitab der Achtungsabstände (KAS-18) bzw. der angemessenen Sicherheitsabstände (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Auswirkungen / Prognose
In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[3] v. 28.09.2017 ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen **nicht gegeben**.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Die Luftqualität in Brunn ist aufgrund der weitab der Stadt gelegenen Lage im Nürnberger Reichswald und des Fehlens von Schadstoffemissionsquellen in der näheren Umgebung gut. Als einzige relevante Emissionsquelle wäre die ca. 550 m weiter östlich gelegene, durch geschlossene Waldbereiche vom Geltungsbereich getrennte Autobahn A3 zu nennen. Aktuell ist im Plangebiet von einer geringen Belastung durch Luftschadstoffe und von der sicheren Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub PM_{10} bzw. $PM_{2,5}$ oder für NO_2 auszugehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Angaben ggf. unter Verwendung aktueller Daten (Quelle: SUN) aktualisiert.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen/
Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zusätzliche Etablierung von Wohnnutzungen (ca. 30 neue Wohneinheiten) im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Die führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen. Durch die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte ist jedoch nur ein geringer Anstieg der Schadstoff-Immissionen aus diesen Quellen zu erwarten.
Auf Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planungen eine relevante Verschlechterung der Luftqualität im B-Plan-Gebiet bzw. in dessen relevantem Umfeld verursachen werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich im Plangebiet auch nach der Realisierung des Vorhabens nicht überschritten. Die geplante Bebauung wird daher **keinen erheblichen Einfluss** auf die Luftqualität haben.

2.8 Licht

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.9 Wärme und Strahlung

Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

2.10 Erschütterungen

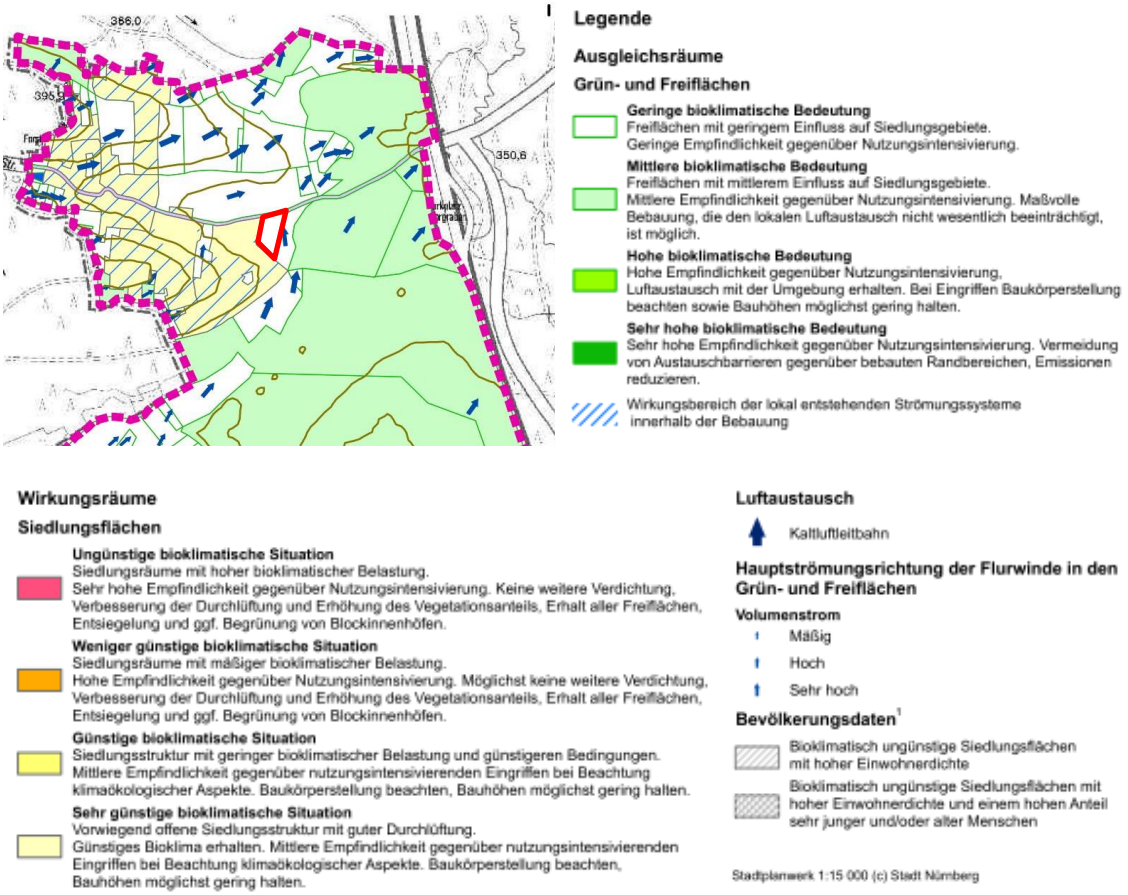
Keine relevanten Vorbelastungen, **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten.

[3] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

2.11 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzguts Klima bestehen im Planungsbereich nicht, da es sich um ein unbebautes Gebiet ohne Versiegelung handelt.
Im Stadtklimagutachten Nürnberg (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2014) ist der Geltungsbereich als Freifläche mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt und weist daher eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.
Der östlich benachbarte Reichswald ist als Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche weisen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Eine maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt wird für solche Bereiche empfohlen.



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Baugebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Aus topographischen Gründen trägt die Kaltluft, die sich hier bildet, jedoch nicht zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei. Dies zeigt sich auch in der Planungshinweiskarte im Stadtklimagutachten. Demnach existiert östlich an den Geltungsbereich angrenzend eine Kaltluftleitbahn. Die westlich angrenzende Bebauung liegt jedoch bereits außerhalb des Wirkungsbereiches der lokal entstehenden, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Strömungssysteme.

Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) wurde vom Referat für Umwelt und Gesundheit der Stadt Nürnberg beauftragt. Ziel dieser Studie war es, aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (- 80% CO_2-Emissionen bis 2050) erreichen kann. Hierzu wurden zwölf kurzfristig anzugehende Maßnahmen mit höchster Priorität erarbeitet wie z.B. die Gründung einer „Fernwärmeanschlussinitiative“, die Einführung einer Konzeptausschreibung mit Vorgaben zum Energiekonzept bei großen Entwicklungsvorhaben und ein regelmäßiger Austausch der Immobilienbranche mit der Stadtverwaltung und dem kommunalen Energieversorger.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorgesehene Umnutzung des bisher völlig unbebauten Planbereiches hat Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz.

Lokalklima:

Das Kleinklima über den Flächen im Planungsgebiet wird sich durch die Planung negativ verändern, da unbebaute Flächen mit relativ hoher baulicher Dichte versiegelt werden. Die im Stadtklimagutachten dargestellte Kaltluftleitbahn entlang des Reichswaldes (östlich des Geltungsbereiches) wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Auch die günstige bioklimatische Situation der Ortschaft Brunn wird aufgrund der relativ niedrigen Baukörper und der geringen Größe des Baugebiets sowie der ausreichend vorhanden Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung (Waldbereiche rings um die Ortschaft) nicht verschlechtert.

Globalklima:

Der geplante Bau von Wohnhäusern auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche führt voraussichtlich zu einer geringen zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre. Die zum Zeitpunkt des Baus geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Wärmedämmung sowie Heizkraftanlagen (einschl. EnEV und EE-WärmeG) werden jedoch eingehalten. Es ist sogar angestrebt, Häuser nach dem KfW55-Standard zu bauen. Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Aus diesen Gründen und aufgrund der geringen Größe des Baugebietes wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen, ein zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der neuen Bewohner (voraussichtlich Berufspendler) entsteht eine zusätzliche CO_2 -Belastung, die jedoch durch die gute ÖPNV-Anbindung reduziert wird.

Klimaanpassung:

Die geplanten Vegetationsflächen mit Baum und Strauchpflanzungen sowie die Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden verbessern das Kleinklima im geplanten Baugebiet. Durch diese Pflanzungen wird die planinduzierte Reduzierung der Evapotranspiration im Baugebiet verringert, was auch die Verringerung der Luftfeuchte und zu die Erhöhung der Temperaturspitzen im Tages- und Jahresgang abmildert.

Ergebnis:

Insgesamt sind **erhebliche** klimatische Auswirkungen zu erwarten.

2.12 Abfall[4]

Ausgangssituation
Vorbelastungen aus abfallrechtlicher oder altlastentechnischer Sicht bestehen im Plangebiet nicht.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen
Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Wohngebiets anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Ergebnis:
Da es sich um ein Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, sind in dieser Hinsicht **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.13 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Laut dem bayerischen Denkmalatlas sind Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
Der östlich daran angrenzende Waldrand wird durch einen ca. 60 m tiefen Bestand aus sehr alten Eichen gebildet, der ein kulturhistorisch bedeutsames Relikt darstellt. Solche lichten Eichenwälder sind meist aus früher gemeinschaftlich genutzten Waldweiden (Allmende) hervorgegangen; Eichen wurden dort forstlich gefördert, da sie der Schweinemast dienten.

Auswirkungen / Prognose
Der kulturhistorisch bedeutsame ehemalige Hutewald ist von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis:
Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter sind aktuell **keine erheblichen Eingriffe** zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme seitens BOB/2 nachzureichen.

2.14 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B.

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

zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der erheblich negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Da im vorliegenden Fall kein Baurecht vorliegt und für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat (landwirtschaftliche Nutzfläche), entspricht die Nullvariante größtenteils der Ausgangssituation (ausgeräumte, strukturarme Ackerflur). Zwar würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht eintreten, allerdings wäre auch die dringend erforderliche (und hier auch im FNP bereits vorgesehene) Schaffung von stadtnahem Wohnraum nicht möglich.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Es handelt sich hierbei lediglich um Empfehlungen. Die Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert, sobald textliche Festsetzungen erarbeitet wurden (z.B. bzgl. versickerungsfähiger Beläge, Fassadenfarben etc.). In der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich nur diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche, Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	unversiegelte Grünflächen am Ortsrand, Pufferung der anfallenden Regenwassermengen in den Pflanzflächen und Dachbegrünungen auf Nebengebäuden	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	Anlage von Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und Grünflächen mit Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Neuanlage von Rasenflächen in öffentlichen Grünflächen und Freianlage der Kita private Gartengestaltung ohne nähere Vorgaben	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Bebauung angrenzend an Lebensräume der Zauneidechse	konfliktvermeidende Maßnahme (Amphibienzaun, Anlage eines lichten Gras-/ Krautsaumes am westl. Rand des GB	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	optische Aufwertung und Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen	Vr	Landschafts- / Ortsbild, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Überbauung und technische Überprägung einer intensiv genutzten Ackerfläche	Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von durchgängigen, öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen, fußläufige Anbindung an den Reichswald	Vr	Menschliche Gesundheit - Erholung	BBP (zeichn. Und textl. Festsetzung), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet (Näheres noch nicht bekannt)	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren	Vr	Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Keine erheblichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zu erwarten	Erstellung einer gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz im weiteren Verfahren		Menschliche Gesundheit - Lärm	
Betriebsbedingte Auswirkungen Anfall von Hausmüll	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben einschl. EnEV und EE-WärmeG werden eingehalten darüber hinaus derzeit Erfüllung des KfW55-Standards und Anlage eines Holzpelletkessels mit Nahwärmenetz angestrebt	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben KfW55

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus Heizungsanlagen	Umweltfreundliche Heizkonzepte (Nahwärmenetz mit Brennstoff Holzpellets)	Vr	Klima, Luftqualität	evtl. städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus motorisiertem Individualverkehr	gute Anbindung an den ÖPNV (täglich zahlreiche Busverbindungen)	Vr	Klima, Luftqualität	
Betriebsbedingte Auswirkungen Emissionen aus motorisiertem Individualverkehr	Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luftqualität	evtl. städtebaulicher Vertrag
Bodenversiegelung	Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Wasser, Klima	BBP (textl. Festsetzung)
lokale Erhöhung der Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresgang durch Bodenversiegelung	Verwendung heller Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen- und Stellplatzbereichen	Vr	Klima	evtl. städtebaulicher Vertrag

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen außer dem Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ (im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche) keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.
Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Verringerung von Konflikten stehen. Wenn dies bei zulässigen Eingriffen nicht möglich ist, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen.
Im weiteren Verfahren ist eine Bilanzierung von Bestand und Planung gemäß der Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen) zu erstellen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung parallel zum B-Plan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Bearbeiter: Dr. Schlumprecht, Büro für ökologische Studien). Näheres dazu ist dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen. Das Gutachten wird derzeit von der zuständigen Fachbehörde geprüft. Gemäß dem aktuellen (noch nicht final geprüften) Stand sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Als artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen muss jedoch ein Amphibienzaun während der Bauzeit am Rand des Baufeldes errichtet werden, um Tötungen von Individuen der Zauneidechse auszuschließen. Weiterhin soll ein ca. 1 m breiter Gras-/ Krautsaum mit niedrigen Gebüschen am westlichen Rand des Geltungsbereiches als Versteckmöglichkeit angelegt werden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung dieser Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine **abschließende Aussage** dazu kann jedoch erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der vorliegenden saP durch die Fachbehörde getroffen werden.

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

Hinsichtlich der Betroffenheit der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) werden parallel zum weiteren Verfahren FFH-Verträglichkeitsabschätzungen durchgeführt und die Bewertung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesem Rahmen wird geprüft, ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der o.g. Gebiete hervorruft.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Stellung der Baukörper und Durchgrünung des Gebietes geprüft, mit dem Stadtplanungsamt (Stpl), dem Umweltamt (UwA) und dem Jugendamt (J) der Stadt Nürnberg abgestimmt und weiter überarbeitet. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf einer städtebaulich sinnvollen und gestalterisch verträglichen Ortsrandgestaltung und auf einer harmonischen Einbindung der Baufläche in die umgebende Landschaft.
Im Zuge dieses Prozesses wurden zunächst Varianten mit einem zentralen Grünzug geprüft, dessen Breite jedoch nicht ausreichte, um die städtischen Anforderungen zur Spielflächenversorgung des Gebiets nach Baulandbeschluss zu erfüllen. Da ein zentraler Grünzug angesichts der geringen Größe des Baugebiets und der Nähe zum Reichswald als großflächigem Naherholungsgebiet nicht erforderlich ist, wurde in einem nächsten Schritt versucht, die der Erholung und der Spielflächenversorgung dienenden öffentlichen Grünflächen mit der Ortsrandeingrünung nach Osten hin und mit einer Fußwegeverbindung zur Brunner Hauptstraße und damit zum Wald zu kombinieren. Nach weiteren Abstimmungen mit Stpl, UwA und J wurde der dabei zunächst in der Mitte des östlichen Ortsrandes vorgesehene Spielplatz an das Südwesteck des Geltungsbereichs verschoben, um eine ausreichend große und angemessen abgeformte (d.h. nicht zu schmale) Spielplatzfläche zu erhalten.

Aufgrund von Bürgerwünschen wurde die damalige Variante nochmals überarbeitet. Hierbei wurde die bauliche Dichte verringert, indem auf die bisher größtenteils angedachte Reihenhausbebauung zu Gunsten von Doppelhäusern verzichtet wurde und die Errichtung von Satteldächern auf Hauptgebäuden festgesetzt. Dadurch passt sich das Baugebiet stärker als vorher in die städtebauliche Umgebung ein, die zuvor geplante Dachbegrünung ist jedoch nur noch auf Dächern der Nebengebäude möglich. Der im Osten des Plangebietes vorhandene Fußweg wurde zu einer untergeordneten Erschließungsstraße geändert. Der in der damaligen Variante im Westen geplante Pflegeweg entfällt in der überarbeiteten Fassung. Weiterhin ist nun eine Kindertagesstätte im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen sowie Spielplatzflächen wurden im Vergleich zur vorherigen Variante verkleinert. Die bauliche Dichte hat sich leicht verringert.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

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

- Gewässerkundlicher Dienst Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2019), https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk
- Schultze+Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung (13.05.2019): Brunner Zwickel. Neubau von Reihenhäusern. Geotechnischer Bericht nach DIN 4020.
- LfU 2019 – 1: UmweltAtlas Bayern. https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 30.07.2019.
- LfU 2019 - 2: Bayernatlas. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, abgerufen am 08.08.2019.
- Stadt Nürnberg: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Stadtklimagutachten
- Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg (2014): Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2012): Handbuch Klimaanpassung
- Masterplan Freiraum:
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2014): Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg
  - Stadt Nürnberg Umweltamt (2013): Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“
- Stadt Nürnberg Umweltamt (2008): Stadtbiotopkartierung Nürnberg
- Stadt Nürnberg Umweltamt (1996): Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP)
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt (1977): Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2011): Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2016): Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg
- Umweltamt Stadt Nürnberg (2017): 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Geländebegehung (Umweltbelange) am 14.03.2019
- BföS Schlumprecht GmbH (Stand: 8.11.2019): Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Brunn, Heiligenmühlstr., Stadt Nürnberg

Kenntnislücken:
Abschließende Aussagen zu den folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:

- Lärmimmissionen
- Entwässerung
- Luftbelastung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Relevanzprüfung zur saP (finale Prüfung und Freigabe durch Fachbehörde steht noch aus)

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten, im Umweltbericht ergänzt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.
Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.
Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4665/ Tabelle: Monitoringmaßnahmen: wird zum Entwurf ergänzt.

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

[10] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden; die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits vorgesehenen umweltweltfreundlichen Energieversorgung ist **kein** zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)
Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.



Landschaftsplanung Klebe

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

Nürnberg, den 25.09.2020
Verfasser: Dipl. Ing. Sebastian Klebe
Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

[11] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. 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.

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

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

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

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

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

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

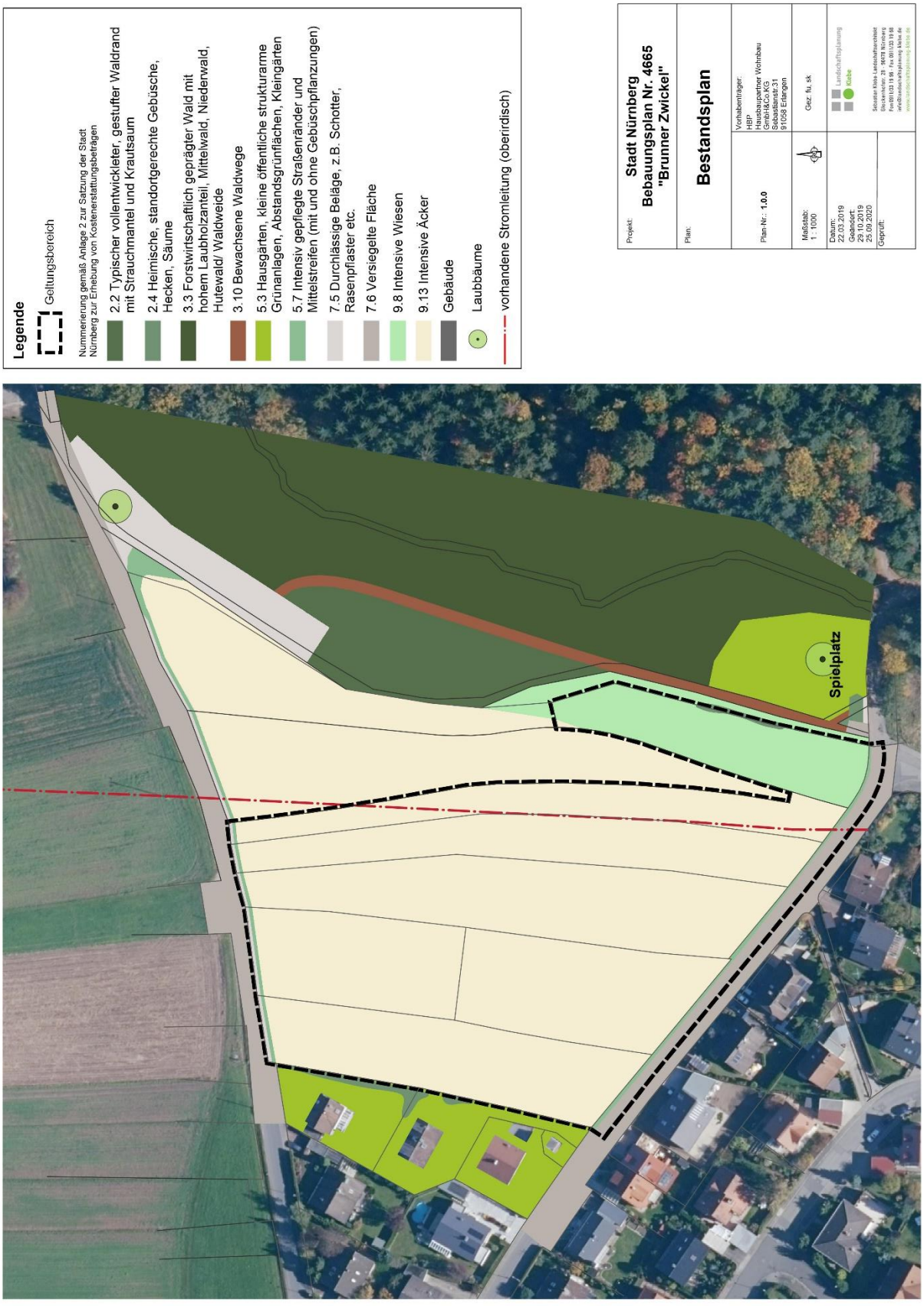
Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050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

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von -80% auf -95% (Punkt c).

** wird voraussichtlich noch im Jahr 2020 mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt*

Anlage 1: Bestandsplan



Quelle Luftbild: Stadt Nürnberg 2019

Beschlussvorlage
Stpl/200/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung„
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1. Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Anlass des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Investors, auf seinem Firmengelände in Nürnberg-Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten. Der Dampf soll zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 25.09.2020 umfasste Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 25.09.2020, der Begründung zum Rahmenplan vom 28.09.2020 und der 1. Fassung des Umweltberichts vom 28.09.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Anlass des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Investors auf seinem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Die geplante Anlage trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der Abfallwirtschaft der Stadt Nürnberg bei. In der gesamten Region kann der Abfallstoff „Altholz“ derzeit nur unzureichend einer Abfallbeseitigung zugeführt werden. Die städtische Müllverbrennungsanlage kann dieses Material aus Kapazitätsgründen nicht aufnehmen. Im Umkreis von ca. 85 km stehen keine entsprechenden Entsorgungsanlagen für diesen Abfallstoff zur Verfügung. In der Praxis wird heute ein großer Anteil aus der Metropolregion bis nach Frankfurt am Main (230 km) und Leipzig (290 km) verbracht. Durch die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage wird eine ortsnahe Abfallverwertung und Abfallbeseitigung geschaffen.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Auf die Stadt Nürnberg kommen voraussichtlich keine Kosten zu.

Zeitliche Umsetzung
Nach erfolgtem Beschluss im Stadtplanungsausschuss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

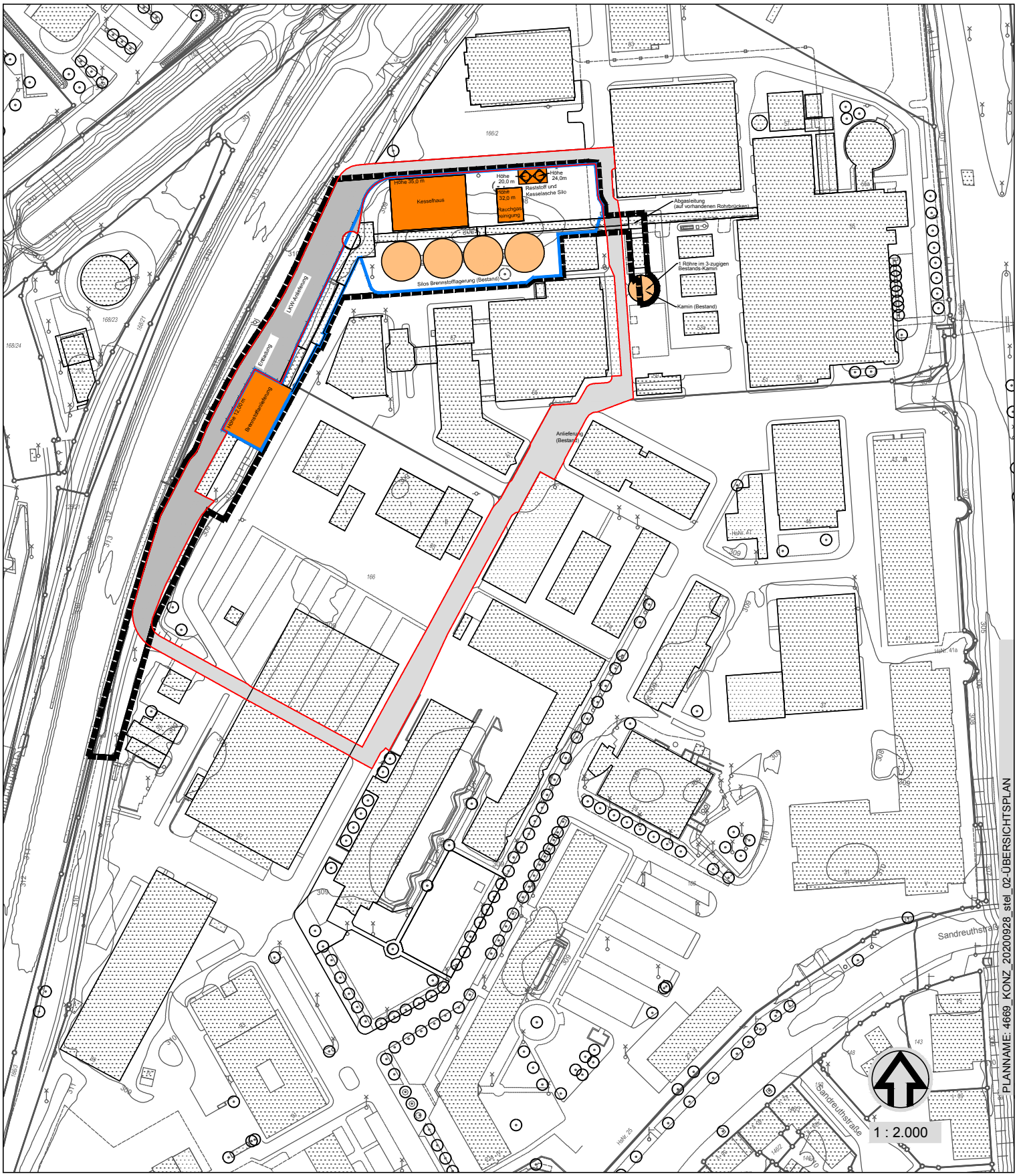
Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan kann eine Verbesserung für die Abfallwirtschaft in Nürnberg erreicht werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4669

"Altholzverbrennung"

für eine Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Ä 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

Begründung

Zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4669

„Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Stand: 28.09.2020



Quelle der Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Begründung
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4669
„Altholzverbrennung“
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnell-weg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

Inhaltsverzeichnis

I	**Planbericht**	**4**
I.1	Allgemeines (Gebiet / Rechtsgrundlagen / Verfahren)	4
I.2	Anlass zur Aufstellung – Planungsziele	4
I.3	Grundlagen der Planung	5
I.3.1	Analyse des Bestands	5
I.3.1.1	Lage im Stadtgebiet / Topografie	5
I.3.1.2	Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet	5
I.3.1.3	Bebauungen und Nutzungen im Umfeld des Plangebiets	6
I.3.1.4	Erschließung Verkehr	6
I.3.1.5	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.6	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2	Planerische Vorgaben / Vorhandenes Planungsrecht	7
I.3.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.2	Naturschutz / Wasserschutz	8
I.3.2.3	Denkmalschutz	9
I.3.3	Sonstige Rahmenbedingungen	9
I.3.3.1	Infrastrukturelle Bedarfssituation	9
I.3.3.2	Eigentumsverhältnisse	9
I.4	Planungskonzept	9
I.4.1	Nutzungskonzept	9
I.4.2	Angestrebte Baustruktur	10
I.4.3	Verkehrliche Erschließung	10
I.4.4	Gender und Diversity	11
I.4.5	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	11
I.4.6	Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen	12
I.4.7	Immissionsschutz	12
I.4.7.1	Lufthygiene	12
I.4.7.2	Lärmimmissionsschutz	13
I.4.8	Energieeinsparung	13
I.5	Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen	13
I.6	Zusammenfassung Umweltbericht	13
I.7	Kosten	15

II **Umweltbericht (Stand 28.09.2020) als gesonderter Textteil** **16**

III **Quellenangaben** **17**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung & eigene Darstellung) 11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung Umweltbericht 14

Begründung
Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4669
„Altholzverbrennung“
für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnell-weg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach

I Planbericht

I.1 Allgemeines (Gebiet / Rechtsgrundlagen / Verfahren)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Sandreuth auf dem Firmengelände der N-ERGIE Kraftwerke GmbH. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,8 ha und umfasst in Teilen die Flurstücke Nr. 166 und 166/2 der Gemarkung Gibitzenhof. Der Geltungsbereich kann dem Plan zum „Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung" für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach“ vom 25.09.2020 entnommen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage geschaffen werden. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften / Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll.

Der Rahmenplan des Bebauungsplans mit der 1. Fassung des Umweltberichts bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. Die Sicherung der Planung und Durchführung, insbesondere der Finanzierung der durch das Vorhaben / Planung verursachten Kosten erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Nürnberg.

I.2 Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Anlass des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens ist die Absicht der Vorhabenträgerin auf ihrem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Die geplante Anlage trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der Abfallwirtschaft der Stadt Nürnberg bei. Die Deponierung des Abfallstoffes „Altholz“ ist nicht zulässig. In der Region kann dieser derzeit nur unzureichend einer Abfallbeseitigung zugeführt werden. Die städtische Müllverbrennungsanlage kann dieses Material aus Kapazitätsgründen nicht aufnehmen, im Umkreis von ca. 85 km stehen keine entsprechenden Entsorgungsanlagen für diesen Abfallstoff zur Verfügung. In der Praxis wird bereits heute ein großer Anteil aus der Metropolregion bis nach Frankfurt am Main (230 km) und Leipzig (290 km) verbracht. Durch die Errichtung der Altholzverbrennungsanlage wird eine ortsnahe Abfallverwertung und Abfallbeseitigung geschaffen.

Zudem läuft die derzeit noch bestehende EEG-Förderung von Altholz (Biomasse-)anlagen Ende des Jahres 2020 aus, was zu einer teilweisen Schließung von Altholzverwertungsanlagen ohne Wärmenutzung führen kann.

I.3 Grundlagen der Planung

I.3.1 Analyse des Bestands

I.3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf dem Betriebsgelände der Vorhabenträgerin und dem Fernwärmestandort Sandreuth südlich des Stadtzentrums der Stadt Nürnberg. Auf dem Standort befinden sich diverse öl-/gasbefeuerte Dampferzeuger, ein Biomasseheizkraftwerk, ein großer Wärmespeicher, ein alter Kohlekessel, der auf Gas/Öl umgerüstet worden ist, mit zugehöriger Annahme-, Lager- und Förderinfrastruktur und diverse Betriebsgebäude sowie der Bestands-Kamin. Die Altholzverbrennungsanlage soll zwischen Bestandsgebäuden, Rohrbrücken und Bahngleisen errichtet werden.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4669 umfasst in Teilen die Flurstücke Nr. 166 und 166/2 in der Gemarkung Gibitzenhof.

I.3.1.2 Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet

Für das geplante Kesselhaus der Altholzverbrennungsanlage und die Rauchgasreinigung soll eine mit einer Reihe von ehemaligen Kohlesilos besetzten Aufstellfläche inklusive einer angrenzenden Parkplatzreihe genutzt werden. Insgesamt befinden sich acht alte Kohlesilos in diesem Geländeabschnitt, von denen vier abgerissen werden und die anderen vier zur Lagerung des Häckselgutes des Altholzes umgerüstet werden sollen. Falls die Kohlesilos durch Umrüstung für Altholz wider Erwarten nicht nutzbar sind, werden alle acht bestehenden Kohlesilos abgerissen.

Neben Kesselhaus und Rauchgasreinigung werden Flächen für die Brennstoffanlieferung, -kontrolle, -zuführung und -lagerung sowie für die Reststofflagerung, -kontrolle und -abtransport benötigt. Die Fläche und das Gebäude einer ehemaligen Gleisannahme (Bekohlung der alten außer Betrieb genommenen Kohlekessel am Standort) werden zunächst für die Brennstoffanlieferung per LKW und Zug umgerüstet bzw. erneuert. Die Gleisanlage an sich kann zukünftig reaktiviert werden, um zur Brennstoffanlieferung genutzt werden zu können. Die Kohleanlieferung wird nicht mehr genutzt, da der Standort auf Biomasse und Erdgas/Öl als Brennstoffe umgestellt worden ist.

Für die Lagerung der Brennstoffe (Altholz) kommen die vier übrigen alten Kohlesilos zum Einsatz. Wie oben erwähnt, werden vier der acht Silos abgerissen, um Platz für Kesselhaus und Rauchgasreinigung zu schaffen.

Der bestehende 3-zügige Stahlbeton-Kamin ist ca. 152 m hoch. Früher waren alle drei Kohlekessel an diesem Kamin angeschlossen. Aktuell ist eine Röhre mit dem umgebautem Hochdruckkessel 3 und eine weitere mit der vorhandenen Biomasseanlage belegt. Die bisher noch freie Röhre wird für die neu zu errichtende Altholzverbrennungsanlage künftig genutzt werden.

I.3.1.3 Bebauungen und Nutzungen im Umfeld des Plangebiets

Unmittelbar östlich des Geländes befindet sich der Frankenschnellweg, auf dessen östlicher Seite Wohnbebauung angrenzt. Nördlich und westlich ist das Gelände von den Bahngleisen der Deutschen Bahn (DB AG) umgeben. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise, befindet sich der Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (nordwestlich) sowie weiter südlich die Müllverbrennungsanlage Nürnberg.

Im Süden des Betriebsgeländes Sandreuth verläuft die Sandreuthstraße. Diese trennt das angrenzende Gebiet mit Wohn- und Gewerbebebauung vom Standort der Vorhabenträgerin ab.

Das Umfeld des Plangebiets wird stark von den weiträumig verlaufenden Bahngleisen sowie den dominanten Bestandsgebäuden des Fernwärmestandorts bestimmt. Hier sind insbesondere der Fernwärmespeicher, der Bestandskamin, das alte Kesselhaus und die Kohlesilos zu nennen.

I.3.1.4 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über die Sandreuthstraße erschlossen, die im Osten in die Brehmstraße und im Westen in die Hintere Marktstraße übergeht. Über die Volkmannstraße sowie die Industrie- und Nopitschstraße ist der Standort an den Frankenschnellweg angebunden. Außerdem existiert am Standort ein Bahngleis, welches jederzeit reaktiviert werden kann.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB (Baugesetzbuch) und im BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) definierten Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

Es sind entsprechend der anthropogenen Überformung des Geländes keine natürlichen Böden anstehend. Der oberste Grundwasserleiter liegt in den im Untergrund anstehenden Sandsteinen des Keupers (Blasensandstein). Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 3 - 5 m unter GOK (Geländeoberkante). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet keine bis geringe Kaltluftproduktionsraten auf. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet gering mit geringen Windgeschwindigkeiten.

Im Jahr 2020 erfolgt eine Biotoptypkartierung und artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme auf der B-Plan-Fläche und im 300 m Umgriff soweit erforderlich. Es werden die Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung zugeordnet.

Hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung, da es nicht öffentlich zugänglich ist und durch die Nutzung als Fernwärmestandort bereits industriell überprägt ist.

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

In Teilbereichen des Plangebiets (Gemarkung Gibitzenhof Flurstücknummern 166 und 166/2 des Betriebsgeländes der Vorhabenträgerin in Sandreuth) wurden umweltrelevante Belastungen des Bodens und des Grundwassers vor allem mit folgenden Stoffen vorgefunden:

- Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

- NSO-Heterozyklen
- BTEX-Aromaten (Benzol, Ethylbenzol, Toluol, Xylole und alkylierte Benzole)
- LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe)
- Cyanide

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken sich die Verunreinigungen auf die ungesättigte Bodenzone bis max. 3,5 m Tiefe. Die festgestellten Konzentrationsniveaus erfordern dort keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser. Im Grundwasser, dessen Zustand für den Planbereich über die **G**rund**w**asser**m**essstellen GWM3 und GWM4 repräsentiert wird, wurden im Monitoring seit August 2015 durchgängig nur geringfügige Schadstoffkonzentrationen gemessen.

Östlich des Plangebiets liegen in drei Schadensflächen erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen mit den o. g. Stoffen vor. Die Grundwasserschäden befinden sich aktuell in der Sanierung.

Die Ergebnisse verschiedener Altlastengutachten der Sachverständigen der LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, v. a. „IUA2014372 vom 29.04.2016 – Gefahrenabwehr ehemaliges Gaswerk Sandreuth / Sanierungsuntersuchungen und Sanierungskonzept“ [LGA, 2016] sind der Stadt Nürnberg (Umweltamt) und der Vorhabenträgerin bekannt. Eine der Sanierungsanlagen befindet sich derzeit im Plangebiet.

Aufgrund dieser Bodenbelastungen auf dem Betriebsgelände ist am gesamten Firmenstandort die Versickerung von Niederschlagswasser derzeit nicht zulässig.

Die Vorhabenträgerin wird sich im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 4669 [Städtebaulicher Vertrag, 2020] verpflichten, die umweltrelevanten Verunreinigungen so zu beseitigen, dass die Bebauung und Nutzung des Plangebiets im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4669 gewährleistet und dass keine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist (Details siehe [Durchführungsvertrag, 2020]). Es wird auch sichergestellt, dass während der Bautätigkeit die laufende Sanierung gewährleistet bleibt.

Durch die Nutzung als Fernwärmestandort ist das Plangebiet bereits hinsichtlich Lufthygiene und Lärm vorbelastet.

Erschütterungen entlang der Fahrwege werden bereits derzeit durch die Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem Firmengelände minimiert.

Außerhalb des Plangebiets stellen die Müllverbrennungsanlage Nürnberg sowie der Frankenschnellweg Vorbelastungen in Bezug auf Luftschadstoffe und Lärm dar. Das Betriebsgelände der N-ERGIE fällt als Betriebsbereich der unteren Klasse unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Plangebiet für die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage befindet sich innerhalb dieses Betriebsbereiches. Näheres dazu ist im Umweltbericht zu finden.

I.3.2 Planerische Vorgaben / Vorhandenes Planungsrecht

I.3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan [Regionalplan, 2018]

Der Geltungsbereich des B-Plans 4669 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg ist es „von besonderer Bedeutung, die Fernwärmeversorgung in größeren zusammenhängenden Siedlungsgebieten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/ Fürth/Erlangen, auszubauen." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.1.2.1] Außerdem ist es von besonderer Bedeutung, „die bei der Müllverbrennung anfallende Wärmeenergie, insbesondere im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in zunehmendem Maß zu nutzen." Die bei der Altholzverbrennung anfallende Wärmeenergie wird durch die Dampferzeugung fürs Fernwärmenetz genutzt. [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.1.2.3] „Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.2.3.1] „Es ist von besonderer Bedeutung, die im Rahmen der Gewinnung elektrischer Energie durch Biomassenutzung entstehende Wärmeenergie, einer sinnvollen, möglichst dezentralen Nutzung zuzuführen." [Regionalplan, 2018, Grundsatz 6.2.3.2] Dies wird durch die geplante Fernwärmeerzeugung aus Biomasse (Altholz) am Standort ermöglicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) [FNP, 2019]

Im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Ver- und Entsorgung (Fernwärme) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist demzufolge nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, daher ist eine Änderung oder Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Bebauungspläne

Im Plangebiet liegen keine Bebauungspläne oder Veränderungssperren vor.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Baurecht für die Anlage geschaffen. Die Anlage ist mit dem bisher bestehenden Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch nicht vereinbar.

I.3.2.2 Naturschutz / Wasserschutz

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen (gesetzlich geschützte Biotope) und amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden, im 300 m Umkreis liegen jedoch einige Biotope. Diese sind im Umweltbericht näher beschrieben.

Näheres zu Artvorkommen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm [ABSP, Karten A1 und A2] der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1995 ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort) ausgewiesen. Näheres wird im Umweltbericht beschrieben.

I.3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Näheres wird im Umweltbericht beschrieben.

Entlang der Anlieferstrecken auf dem bestehenden Werksgelände der Vorhabenträgerin befinden sich Baudenkmäler, die durch die einzuhaltende Maximalgeschwindigkeit der LKW nicht durch Erschütterungen betroffen werden können.

I.3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

I.3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die Wasserversorgung sowie die Regen- und Schmutzwasserentsorgung können durch geeignete Anbindungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

I.3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

I.4 Planungskonzept

I.4.1 Nutzungskonzept

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf geplant, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird. Die Festsetzung erfolgt hier als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) [BauNVO, 2017].

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 8.300 m², davon sollen ca. 4.777 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Die bauliche Dichte wird über Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan geregelt. Hier wird auf die Obergrenzen nach der BauNVO von 0,8 für Sonstige Sondergebiete verwiesen.

Der Altholzmix aus den Althölzern A I bis A IV wird weitgehend verarbeitungsfertig in Hackschnitzeln angeliefert. Zunächst erfolgt die Anlieferung nur per LKW, zukünftig kann auch die Anlieferung über den Schienenweg erfolgen, wenn das Gleis reaktiviert wird, geeignete Schüttgutcontainer vorhanden sind und die Zulieferer einen Bahnanschluss besitzen. Von der Annahmehalle werden die Brennstoffe mit Förderbändern in die 4 bereits bestehenden, noch umzurüstenden Silos gefördert und eingelagert. Um eine für die Silolagerung und Förderung erforderliche Kantenlänge von < 150 mm zu garantieren, wird ein Nachzerkleinerer in der Anlieferhalle vorgesehen (dieser wird nur tagsüber betrieben). Zusätzlich werden als Alternativbrennstoffe Siebüberlauf aus der Kompostierung sowie Gärreste in zwei separaten Speichern (Container) vorgehalten und anteilig dem Brennstoffmassenstrom zur Verbrennung zugegeben. Austragsschnecken und Förderbänder führen den Brennstoff dem Brennstoffvorlagebehälter am Kessel zu und gelangen von dort über den Aufgabetrichter zur Verbrennung. Die Anlage hat eine Feuerungswärmeleistung von 45 MW.

Anfallende Schlacke und Asche wird nach unten abgezogen und in einem Nassentschlacker aufgefangen. Flug- und Kesselasche fällt im unteren Bereich der Kesselzüge an und wird gesondert in ein Silo abgeführt. Die Aschen werden entsprechend in einem neu zu errichtenden Silo zwischengelagert, per LKW abtransportiert und entsorgt bzw. recycelt. Vor der Verladung werden die Schadstoffgehalte in den angefallenen Abfällen überprüft, um den vorgesehenen Entsorgungsweg beschreiten zu können.

Reststoffe aus der Rauchgasreinigung werden in einem neu zu errichtenden Reststoffsilo gelagert und, ebenso wie Flug- und Kesselasche, per LKW abtransportiert und ordnungsgemäß entsorgt und größtenteils verwertet. Ein Teil der Reststoffe wird rezirkuliert und erneut in den Rauchgasstrom vor dem Gewebefilter in den Reaktor/Zyklon eingegeben, da sich weiterhin nicht reagierte Adsorbentien in den Reststoffen befinden. Des Weiteren wird auf diese Weise der Reststoffanfall reduziert.

Die Abgase werden über den bestehenden 3-zügigen Kamin abgeführt. Dafür wird eine neue Abgasleitung auf bestehenden Rohrbrücken verlegt und eine bisher nicht genutzte Röhre im Kamin für die Altholzverbrennungsanlage genutzt werden.

I.4.2 Angestrebte Baustruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans gliedert sich in den bestehenden Fernwärmestandort ein. Das Umgebungsbild ist in diesem Gebiet stark von den dominanten Bestandsgebäuden des Fernwärmestandorts bestimmt. Hier sind insbesondere der Fernwärmespeicher, der Bestandskamin, das alte Kesselhaus und die Kohlesilos zu nennen. Die Baustruktur im Plangebiet soll verträglich mit der am Standort bestehenden Bebauung sein. Die Außenwände der Annahmehalle und des Kesselhauses werden in Stahlskelettbauweise ausgeführt. Die Farbgebung wird an die bestehenden umgebenden und zu erhaltenden Baustrukturen angepasst.

Da die neuen Gebäude nur unwesentlich höher sein werden als die bestehenden Silos, wird sich das Bild der Anlage bei Betrachtung des gesamten Betriebsgeländes nur wenig verändern. Über die neue Gestaltung lassen sich sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. Die neu entstehenden Baustrukturen werden zur Einbindung in das Orts- / Landschaftsbild und zur Anpassung an den Klimawandel mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen und / oder Klettergehölzen ausgestattet werden. Geeignete Pflanzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

I.4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie für das gesamte Firmengelände der N-ERGIE, über die Sandreuthstraße. Die Anfahrt zur Sandreuthstraße erfolgt von der Industriestraße (siehe Abbildung 1) aus Richtung Süden. Der abfließende Verkehr wird dorthin auch wieder abgeleitet. Die Zufahrt von der Sandreuthstraße zum Firmengelände erfolgt über die vorhandene Pforte. Über die Volkmannstraße sowie die Industrie- und Nopitschstraße erfolgt die Anbindung an den Frankenschnellweg. Außerdem existiert am Standort ein Bahngleis, welches jederzeit reaktiviert werden kann.

Die Erschließung innerhalb des Firmengeländes zur Altholzverbrennungsanlage erfolgt auf bereits ausgebauten Verkehrsflächen, die auch bisher schon von LKW-Verkehr befahren werden und dafür ausgebaut sind.

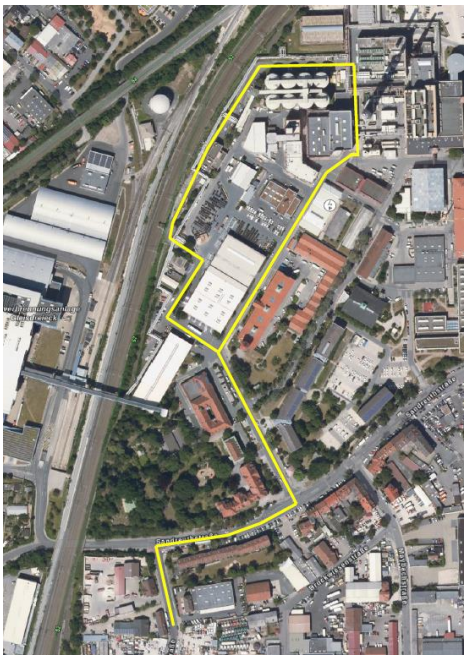


Abbildung 1: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung & eigene Darstellung)

I.4.4 Gender und Diversity

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Da es sich bei dem Betriebsgelände um einen ausgewiesenen Fernwärmestandort mit weiteren Anlagen handelt, sind die für die geplante Anlage erforderlichen Schnittstellen weitgehend vorhanden. Hier wären Wasser, Erdgas (für das Start- und Lastbrennersystem für das Anfahren der Anlage (Kaltstart), sowie für den Betrieb der Anlage mit Brennstoffen niedrigen Heizwerts), Dampf, Strom und Abwasseranschluss als Beispiele zu nennen. Die Versorgung mit Druckluft wird ebenfalls aus einer Bestandsanlage hergestellt. Lediglich die erforderliche Anlieferung und Lagerung von Ammoniakwasser für die Rauchgasreinigung (bisher noch nicht auf dem Gelände verwendet) muss neu eingerichtet werden. Die Reststoffe aus der Rauchgasreinigung sowie die Asche und Schlacke werden in neu zu errichtenden Silos zwischengelagert und per LKW abtransportiert.

Die Entwässerung erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Infrastruktur am Standort. Anfallende Abwässer werden, soweit möglich, prozessintern wiederverwendet. Darüberhinausgehende Prozessabwässer und Regenwassermengen werden in das Abwassersystem (Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalsystem) am Standort Sandreuth abgeleitet.

Sanitärabwässer werden entsprechend in das dafür vorgesehene Abwassernetz (Schmutzwasser) über-führt. Die zusätzlich durch den Betrieb der neuen Anlage auf dem Gelände anfallenden Sanitärabwässer werden deutlich unter 1 m³ pro Tag liegen.

Die Ableitung der Abgase erfolgt über den Bestands-Kamin, in dem künftig eine bisher freie Röhre genutzt werden wird.

I.4.6 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Grünordnerisches Konzept

Der jetzt überplante Standort ist bereits überwiegend versiegelt. Die Parkplatzreihe nördliche der Silos wird zusätzlich in Anspruch genommen und versiegelt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt – Details siehe UB

Gebot der Vermeidung; Verminderung

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen geplant, um die Eingriffsschwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern. Hierbei handelt es sich um Emissionsminderungsmaßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe und Schallminimierung durch Kapselung und Dämmung. Aber auch um die Anfahrt des Vorhabens über die Industriestraße. Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht.

Ob Bäume betroffen sind, kann nach Erstellung der Biotoptypenkartierung ermittelt werden. Derzeit ist von maximal 5 Bäumen auszugehen, die betroffen sein können.

wird im weiteren Verfahren ergänzt – Details siehe UB

Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

wird im weiteren Verfahren ergänz – Details sieh UB

Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz sind voraussichtlich nicht erforderlich, da auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Arten bekannt sind. Dies wird im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in 2020 näher überprüft. Auch die vorhandenen Kohlebunker werden im Hinblick auf Fledermäuse vor einem Abriss bzw. einem Umbau näher untersucht und ggfs. werden bei Feststellung von Fledermäusen geeignete Maßnahmen ergriffen.

I.4.7 Immissionsschutz

I.4.7.1 Lufthygiene

Es wird eine Immissionsprognose nach TA Luft erstellt, um die Emissionen und Immissionen des Plangebiets zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsprognose wird von Sweco GmbH [Sweco IP; 2020] erstellt.

Wie die in Erstellung befindliche Immissionsprognose zeigt, sind alle Zusatzbelastungen irrelevant im Sinne der TA Luft. Einzelheiten werden dem Gutachten [Sweco IP, 2020] zu entnehmen sein.

I.4.7.2 Lärmimmissionsschutz

Für die Aufstellung des B-Plans ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Darin werden die Geräuscheinwirkungen der geplanten Anlage und des zusätzlichen Anlieferverkehrs im Plangebiet untersucht und unter Berücksichtigung bestehender Lärmvorbelastungen bewertet. Dieses Gutachten wird von A B K Institut für Immissionsschutz GmbH [ABK, 2020] erstellt.

Die Planung wird so gestaltet, dass die Immissionswerte nach TA Lärm / DIN 18005 vom Vorhaben um mehr als 10 dB(A) an den maßgebenden Immissionsorten unterschritten werden. Für nähere Details wird auf das zu erstellende Schallgutachten [ABK, 2020] verwiesen.

Die Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 und eine flächenspezifische Lärmkontingentierung sind in der Erstellung.

I.4.8 Energieeinsparung

Der in der Anlage erzeugte Dampf soll zum einen Teil das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg mitversorgen, zum anderen mithilfe der auf dem Gelände bereits bestehenden Turbinen anteilig verstromt werden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur am Standort, kann die Anlage problemlos in das bestehende Stromversorgungssystem eingebunden werden. Hier ist insbesondere auf die redundante Einbindung der Anlage in zwei unabhängige Stromnetze zu achten, um auch im Falle des Ausfalls eines der Netze das sichere Abfahren der Anlage zu ermöglichen. Für den Fall, dass die Unabhängigkeit der Stromnetze nicht garantiert ist, kommt zur weiteren Absicherung der Anlage ein Dieselgenerator (Netz-Ersatz-Anlage - NEA) zum Einsatz. Über letztere ist noch nicht abschließend entschieden.

Der thermische Nettowirkungsgrad der Anlage (Kessel) wird ca. 87 % betragen. Der Wirkungsgrad der Gesamtanlage wird ca. bei 75% liegen.

Die Leitwarte wird nach EnEV errichtet, wie auch alle übrigen neuen Betriebsräume. Die Anlage hat das Ziel, aus einem möglichst geringen Brennstoffeinsatz eine hohe Fernwärmeauskopplung zu erreichen.

I.5 Erforderliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Für den B-Plan Nr. 4669 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) das Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Landschaft, Klima, Abfall und Kultur- und Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation geringfügig erhöht. Die neuen Gebäude werden nur unwesentlich höher sein als die bestehenden Silos. Über die neue Gestaltung lassen sich in Bezug auf das Landschaftsbild sogar

Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. In Bezug auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen der Planung durch die CO_2-Minderung ebenfalls positiv. Auswirkungen auf noch nicht abschließend bewertete Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung Umweltbericht

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**	**Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[1]**
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht abschließend möglich	Eutrophierung und Versauerung
Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, Eutrophierung und Versauerung
Tiere	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/saP
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend möglich	siehe Pflanzen & Tiere
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognosen TA Lärm / DIN 18005, TA Luft, GIRL
• Lärm	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Lärm / DIN 18005
• Störfallvorsorge	noch nicht abschließend möglich	Sachverständigengutachten gem. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie
Geruch	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose GIRL
Luft	noch nicht abschließend möglich, voraussichtlich nicht erheblich	Immissionsprognose TA Luft
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

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

[1] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

I.7 Kosten

Zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Nürnberg wird vor der Billigung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Umweltbericht ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, die Grundzustimmungserklärung ist unterschrieben.

Nürnberg, den 28.09.2020
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

II Umweltbericht (Stand 28.09.2020) als gesonderter Textteil

III Quellenangaben

[ABSP, 1995]
Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg
Abruf im Internet: 04.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_xn.pdf

[AFS, 2016]
Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219)
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtrecht/dokumente/6/630/630_018.pdf

[FNP, 2019]
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, seit 08.03.2006 rechtswirksam, Stand vom 16.10.2019
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://dokumente.nuernberg.de/stpl/Bayernatlas/FNP/FNP_gesamt_M20t_web.pdf

[LGA, 2016]
„IUA2014372 vom 29.04.2016 – Gefahrenabwehr ehem. Gaswerk Sandreuth / Sanierungsuntersuchungen und Sanierungskonzept“; LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH

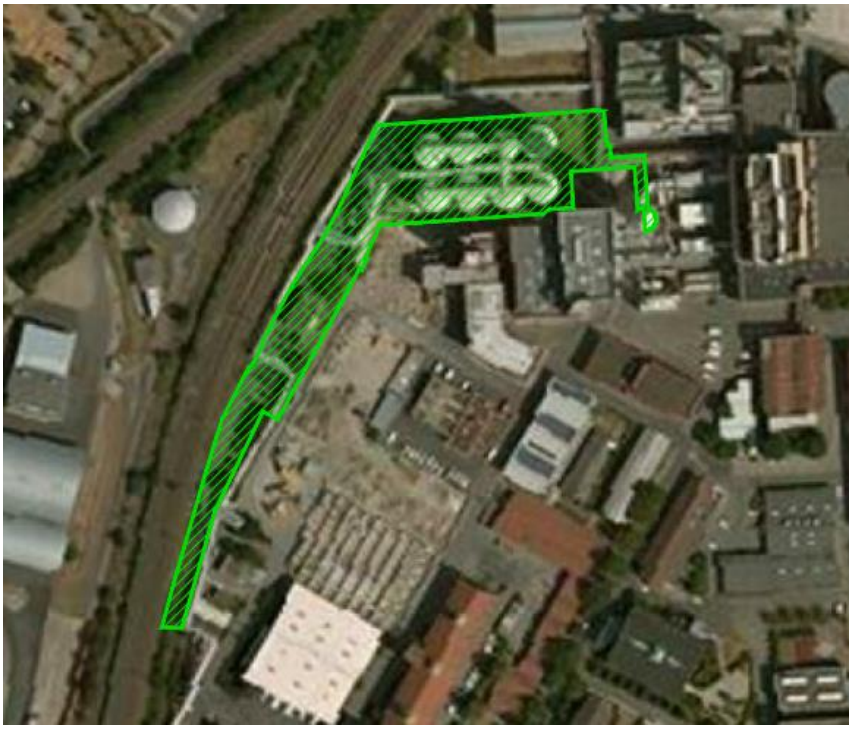
[Regionalplan, 2018]
Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg, in Kraft seit 01.07.1988, letzte Fortschreibung am 16.08.2018
Abruf im Internet 17.04.2020
https://www.nuernberg.de/internet/pim/kartenverzeichnis.html

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“
Entwurf Umweltbericht
Stand: 28.09.2020

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4669

Seite

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ziele des Bebauungsplans / Festsetzungen	4
1.2	Plangrundlagen	4
2	Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Fläche	6
2.2	Boden	6
2.3	Wasser	7
2.4	Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	8
2.4.1	Pflanzen	8
2.4.2	Tiere	9
2.4.3	Biologische Vielfalt	10
2.5	Landschaft	10
2.6	Menschliche Gesundheit	11
2.6.1	Erholung	11
2.6.2	Lärm	11
2.6.3	Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	13
2.6.4	Geruch	16
2.7	Luft	16
2.8	Klima	18
2.9	Abfall	18
2.10	Kultur- und Sachgüter	19
2.11	Wechselwirkungen	22
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	23
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
4.1	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	26
4.2	Europäischer und nationaler Artenschutz	28
5	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	29
6	Geprüfte Alternativen	30
6.1	Standortalternativen	30
6.2	Technische Verfahrensalternativen	32

7	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
9	Zusammenfassung	36
10	Literaturverzeichnis	38
11	Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	40
12	Anlagen	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotope Untersuchungsgebiet 300 m	8
Tabelle 2:	Einsatzstoffe	13
Tabelle 3:	Eingesetzte Brennstoffe	14
Tabelle 4:	anfallende Abfälle	15
Tabelle 5:	Vorbelastung in Nürnberg (Mittelwerte der Jahresmittelwerte 2017 - 2019)	17
Tabelle 6:	Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet 300 m	19
Tabelle 7:	Instrumente des Umweltrechts	24
Tabelle 8:	Konfliktmindernde Maßnahmen	25
Tabelle 9:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Bestand	27
Tabelle 10:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Planung	27
Tabelle 11:	Bewertungsmatrix Standortalternativen	30
Tabelle 12:	Monitoringmaßnahmen	35
Tabelle 13:	Zusammenfassende Bewertung	36

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte	44
Anlage 2:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1	46
Anlage 3:	Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 2 mit Ausschnitt aus Legende - Lage des Plangebiets mit blauem Kreis gekennzeichnet	48
Anlage 4:	Zu Kapitel 1.2: Auszug aus dem FNP der Stadt Nürnberg mit Legende	49
Anlage 5:	Zu Kapitel 2.4.1: Arten- und Biotopschutzprogramm	50
Anlage 6:	Zu Kapitel 2.6.2: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb)	51

Anlage 7:	Zu Kapitel 2.6.3: Lage des Heizöltanks und 120 m Abstand	52
Anlage 8:	Zu Kapitel 6.1: Ausschnitt aus Übersichtsplan Fernwärmeversorgung (N-ERGIE Netz GmbH)	53

1 Einleitung

Das Bebauungsplan (B-Plan) -Verfahren Nr. 4669 soll am 29.10.2020 im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) eingeleitet (werden). Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Sweco GmbH, München erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft werden.

Zu dem B-Plan Nr. 4669 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg bereits ein Städtebaulicher Vertrag vor.

1.1 Ziele des Bebauungsplans / Festsetzungen

Ziel der Aufstellung des B-Plans Nr. 4669 ist es, eine ca. 0,8 ha große Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altholzverbrennung“ festzusetzen.

Anlass ist die Absicht der N-ERGIE Kraftwerke GmbH auf ihrem Firmengelände in Nürnberg Sandreuth eine Altholzverbrennungsanlage zur Erzeugung von Dampf zu errichten, der zur Fernwärmeversorgung und Stromerzeugung genutzt wird.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Text zur (frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung) bzw. im Vorentwurf zur Begründung.

1.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

  Im **Landesentwicklungsprogramm** Bayern (LEP) ist Nürnberg als Metropole in einem Verdichtungsraum in der Region Nürnberg dargestellt (Stand: 1. März 2018). (siehe Anlage 1)

  Der **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg weist den Standort wie folgt aus:

  Karte 1 (Raumstruktur): Nürnberg als Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen mit Entwicklungsachsen nach Erlangen, Lauf a.d. Pegnitz, Burgthann, Schwabach, Stein und Fürth. (siehe Anlage 2)

  Karte 2 (Siedlung und Versorgung): als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche. (siehe Anlage 3)

  Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Ver- und Entsorgung - Fernwärme dargestellt. (siehe Anlage 4) Der FNP widerspricht dem Vorhaben der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans für die Altholzverbrennungsanlage also nicht.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

  Im Geltungsbereich liegen derzeit keine Bebauungspläne vor. Die Darstellung im FNP ist voranstehend dargestellt.

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

  Es liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vor.

- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

  Es liegen keine geschützten Biotope im Plangebiet vor.

- FFH- und/oder SPA-Gebiete[2]:

  Es liegen keine FFH- oder SPA-Gebiete im Plangebiet vor.

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

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4669 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[3]

Ausgangssituation

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Sandreuth auf dem Firmengelände der N-ERGIE Kraftwerke GmbH, im nordwestlichen Bereich. Der Großteil der Fläche ist bisher von ehemaligen Silos zur Steinkohlelagerung genutzt und somit bereits versiegelt und industriell genutzt.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten bzw. naturbelassenen Flächen, natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/ oder Grünflächen. Es handelt sich um die Nutzung bestehender versiegelter Gewerbeflächen.

Bewertung: Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher weder bau- noch anlagen- oder betriebsbedingt erwartet.

2.2 Boden

Ausgangssituation

Der Boden im Plangebiet und auf dem gesamten Firmengelände ist bereits größtenteils, bis auf einige Grünflächen, versiegelt und überbaut. Das Plangebiet ist von anthropogener Auffüllung geprägt, im östlichen Bereich liegen quartäre Terrassensande mit Flugsandüberdeckung vor; jeweils unterlagert von Blasensandsteinen des Keupers. Gemäß ABSP der Stadt Nürnberg sind für das Plangebiet Böden mit kaum intakter Bodenfunktion bei einem Versiegelungsgrad von 71% bis 100% verzeichnet.

In Teilbereichen des Plangebiets wurden umweltrelevante Belastungen des Bodens und des Grundwassers vorgefunden (Details siehe Begründung Kapitel I.3.1.6). Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken sich die Verunreinigungen auf die ungesättigte Bodenzone bis max. 3,5 m Tiefe. Die festgestellten Konzentrationsniveaus erfordern dort keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser. Die N-ERGIE verpflichtet sich, die umweltrelevanten Verunreinigungen so zu beseitigen, dass die Bebauung und Nutzung des Plangebiets im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4669 gewährleistet und dass keine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist. Die Sanierungsanlage SAN III und der Sanierungsbrunnen befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Plangebiets. Es wird auch sichergestellt, dass während der Bautätigkeit die laufende Sanierung gewährleistet bleibt. (siehe auch Begründung Kapitel I.3.1.6).

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

Aufgrund dieser Bodenbelastungen auf dem Betriebsgelände ist am gesamten Firmenstandort die Versickerung von Niederschlagswasser derzeit nicht zulässig.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die temporäre Anlage von Baustelleneinrichtung, Bodenlager, Baustraßen u.a. wird soweit möglich auf bereits versiegelten Flächen des Firmengeländes erfolgen. Somit entstehen keine erheblichen bzw. fortwirkenden Beeinträchtigungen.

Infolge des Baustellenbetriebs (Maschineneinsatz, Betankung, Wartungen und Reparaturen) können theoretisch bodengefährdende Stoffe in den Boden- und Wasserkörper gelangen. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (z. B. umsichtiger Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen, Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen) werden diese potentiellen Beeinträchtigungen jedoch vermieden, so dass keine vermeidbaren Schädigungen auftreten können.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Alle neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen werden auf bereits versiegelten Flächen errichtet bzw. bestehende Anlagenteile für die Abfallverbrennungsanlage umgerüstet. Eine Parkplatzreihe nördlich der Silos wird ggf. für die Anlage in Anspruch genommen und versiegelt (ca. 500 m²).

Eine Berechnung zu Eutrophierung und Versauerung durch den Eintrag von Luftschadstoffen wird erstellt.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung ist erst nach Erstellung der Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung möglich.

2.3 Wasser

Ausgangssituation

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes gem. § 51 WHG, eines Heilquellenschutzgebietes gem. § 53 Abs. 4 WHG oder eines Überschwemmungsgebietes gem. § 76 WHG. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt in ca. 3,7 km in südwestlicher Richtung (infra Fürth – Rednitztal).

Laut Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg wird der Hauptgrundwasserleiter (Blasensandstein) gebietsweise von quartären Deckschichten überlagert. Der Flurabstand lt. GW-Bericht 2011 liegt bei 3 - 5 m für mittlere Grundwasserverhältnisse, umliegende Messstellen deuten auf einen GW-Stand von 4 - 6 m hin.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Das Vorhaben hat weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch auf Hochwasser.

Baubedingte Auswirkungen: Infolge von Bodenarbeiten besteht in Bereichen hohen Grundwasserstandes bauzeitlich das potentielle Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (z. B. umsichtiger Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen, Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen) sind diese Beeinträchtigungen vermeidbar und werden entsprechend vermieden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Es ist eine geringe Neuversiegelung von ca. 500 m² (Parkplatzreihe nördlich der Silos) vorgesehen. Da auf dem Standort ohnehin die versickerungswirksame Fläche so gering wie möglich sein soll (Versickerung nicht erlaubt, aufgrund der Bodenbelastungen), kommt es hier in Bezug auf Grundwasser zu einer geringfügigen Verbesserung der Situation.

Bewertung: Es sind keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser im und außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen (gesetzlich geschützte Biotope) und amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden, im 300 m Umkreis liegen jedoch einige Biotope.

Tabelle 1: Biotope Untersuchungsgebiet 300 m

Nr.	Biotop	Biotoptyp	Schutz § 30 Art. 23	Schutz § 39 Art. 16	Entfernung
N-1257-003	Grünflächen an den Rampen (Frankenschnellweg)	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (95 %), Initiale Gebüsche und Gehölze (5 %)	-	Ja	ca. 290 m N
N-1278-001	Baumgruppe und Grünanlage in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 220 m NO
N-1374-002	Bäume in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 220 m O
N-1374-001	Bäume in Steinbühl	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 200 m O
N-1374-004	Bäume in Steinbühl	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 280 m SO
N-1373-001	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 120 m S
N-1373-004	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 240 m S
N-1373-002	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 120 m S
N-1373-003	Spitz-Ahorn-Bäume in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 190 m S

Nr.	Biotop	Biotoptyp	Schutz § 30 Art. 23	Schutz § 39 Art. 16	Entfernung
N-1359-003	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 280 m SW
N-1359-004	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 230 m W
N-1359-005	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Einzelbäume (100 %)	-	Nein	ca. 160 m W
N-1359-006	Spitz-Ahorn-Allee in Sandreuth	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)	-	Nein	ca. 120 m W

Die Straßenbäume im Untersuchungsgebiet „300 m“ sind im Wesentlichen in diesen Biotopen enthalten. Weitere Einzelbäume werden in der Begehung erhoben und dargestellt. Teile der genannten Bäume - im Bereich des Stadtbiotops N-1359-003 - sind dem Naturdenkmal Nr. 84 „Alte Laubbäume an der Alten Allee in Schweinau, Fl.-Nr. 175/2 Gmkg Schweinau“ zuzurechnen.

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort). Am südlichen Rand des 300 m- Umgriffs befindet sich noch ein Teilbereich, der als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft ist. Im 300 m-Umgriff liegen noch einige regional und lokal bedeutsame Lebensräume (Trockenstandorte).

Eine Biotoptypenkartierung wurde im Juli 2020 begonnen.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: *xx wird nach Abschluss der Biotopkartierung ergänzt*

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Da für die Umsetzung des B-Plans keine Rodungen oder Inanspruchnahme neuer Flächen notwendig sind, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Zu Eutrophierung und Versauerung werden Berechnungen durchgeführt. Einträge unterhalb der Wirkschwellen werden erwartet.

Bewertung: Eine abschließende Bewertung ist erst anhand der Biotoptypenkartierung sowie den Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung möglich

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im ABSP ausgewiesenen Flächen sind in Kapitel 2.4.1 dargestellt. Die Artenschutzkartierungen der Stadt werden mit ausgewertet.

Aufgrund des industriellen Charakters des Standorts und der Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffemissionen sind im Plangebiet keine lärmempfindlichen Tierarten zu erwarten.

Mit einer faunistischen Erhebung wurde im Juli begonnen. Bahngleise und Nebenflächen stellen wertvolle Strukturen für die Ausbreitung von Pflanzen- und Tierarten dar. Dementsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch auf angrenzenden Flächen wertgebende Bestände vorhanden sind. Die

wichtigsten Tierartgruppen für die noch zu erstellende saP sind aufgrund von Gebäudeabriss Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Im Umgriff können Zauneidechsen (angrenzende Gleisanlagen) sowie geschützte Vogelarten vorhanden sein.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: *xx wird nach faunistischer Bestandsaufnahme ergänzt.*

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Bereits während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Schadstoffemissionen (siehe anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen).

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der Abfallverbrennungsanlage ist mit Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden. Die Beeinträchtigungen können im nahen Umfeld der Anlage (bis in ca. 300 m Entfernung) erheblich sein. In diesem Umfeld ist jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht mit lärmempfindlichen Tierarten zu rechnen.

Bewertung: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können erst nach Vorliegen der faunistischen Erhebung und saP ermittelt werden.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. 2.5), gegeben. Eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit für die o.g. Schutzgüter kann erst erfolgen, wenn die genannten Erhebungen durchgeführt sind.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch das Anlagengelände der N-ERGIE mit u.a. den ca. 30 m hohen Silos, dem ca. 150 m hohen Kamin und anderen hohen Gebäuden.

Unmittelbar östlich des Geländes befindet sich der Frankenschnellweg, auf dessen östlicher Seite Wohnbebauung angrenzt. Nördlich und westlich ist das Gelände von den Bahngleisen der DB AG umgeben. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise, befindet sich der Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (nordwestlich) sowie weiter südlich die MVA Nürnberg.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist das Planungsgebiet als Baustelle charakterisiert. Mit dem Baustellenbetrieb gehen temporär visuelle Beeinträchtigungen einher, die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme abklingen. In das Landschaftsbild wird bereits während der Bauphase eingegriffen. Allerdings ist das Landschaftsbild am Standortbereich bereits beeinträchtigt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das neu zu errichtende Kesselhaus hat eine Höhe von 35 m. Da die neuen Gebäude nur unwesentlich höher sein werden als die bestehenden Silos (ca. 30 m), wird sich das Bild der Anlage bei Betrachtung des gesamten Betriebsgeländes nur wenig verändern. Über die neue Gestaltung lassen sich sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. Die neu entstehenden Baustrukturen werden zur Einbindung in das Orts- / Landschaftsbild und zur Anpassung an den Klimawandel mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen

und / oder Klettergehölzen ausgestattet werden. Geeignete Pflanzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Bewertung: Somit werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Der Standort ist ein ausgewiesener Fernwärmestandort und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch die Vorbelastung durch den Fernwärmestandort und auch den Frankenschnellweg eignet sich auch die Umgebung nur eingeschränkt zur Erholungsnutzung. Im Norden, zwischen Bahnlinie und Frankenschnellweg befindet sich eine Kleingartensiedlung, ebenso wie im Südwesten, südwestlich der MVA (Kleingartenverein Waldau). Nordwestlich liegt ein Spielplatz und ein Abenteuerplatz mit Fußballplatz und Skatepark. Im Osten, östlich des Frankenschnellwegs und im Süden (östlich der Bahngleise und nördlich der Sandreuthstraße) befinden sich kleinere Parkflächen.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit dem Baustellenbetrieb gehen vom Standort Lärm- und Staubemissionen aus und es kommt zu einer temporären visuellen Beeinträchtigung (Baustellencharakter). Durch ständiges Feuchthalten der Abbruchmassen wird die Staubfreisetzung in der Bauphase minimiert.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Beim Betrieb der Anlage kommt es zu Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Es werden Immissionsprognosen nach TA Luft [Sweco IP, 2020], GIRL [Sweco Geruch, 2020] und TA Lärm [A B K, 2020] erstellt.

Bewertung: Die Auswirkungen der Neuplanung auf die Erholungsnutzung können erst nach Vorliegen der o.g. Immissionsprognosen bewertet werden. Auf dem Anlagengelände selbst findet keine Erholungsnutzung statt, sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.6.2 Lärm

Verkehrslärm

Ausgangssituation

Die Anlieferungen zum Firmengelände der N-ERGIE finden bisher mit ca. 20 LKW/Tag statt. Auch durch den Frankenschnellweg (nördlich und östlich des B-Plan-Gebiets) und die Bahnverbindung (westlich bis nordöstlich) ist das Gebiet und die Umgebung bereits verkehrslärmtechnisch vorbelastet [LBK Bayern, 2019].

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kommt es durch den Anlieferverkehr der Bauteile und durch Abtransport des Abrissmaterials (Rückbau Kohlesilos) zu verstärktem LKW-Verkehr.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die Anlieferung der Brennstoffe erfolgt für gewöhnlich zu den üblichen Lieferzeiten an 5 Tagen pro Woche (Montag bis Freitag) zwischen 9 und 22 Uhr (6 bis 22 Uhr ist möglich). Erfahrungsgemäß werden sich die Lieferungen dennoch auf einige Stoßzeiten konzentrieren. Der erforderliche Brennstoffmassenstrom und die Transportkapazitäten führen zu einem LKW-Aufkommen von max. 26 LKW pro Tag. Ein Spitzenzuschlag von 3-5 LKW wurde hier für erhöhte Anlieferungsphasen berücksichtigt.

Die Anfahrt zum Betriebsgelände erfolgt von Süden her über die Industriestraße und die Sandreuthstraße (siehe Anlage 6).

Alternativ ist die Anlieferung per Bahn im westlichen Bereich der B-Plan-Fläche geplant. Die Gleise sind vorhanden, die Strecke muss nur reaktiviert werden. Außerdem ist mit max. 10 Pkw pro Schicht auf dem Standortgelände zu rechnen (entspricht 2 PKW/h im Jahresdurchschnitt, jeweils 2 PKW/h hin und rück).

Dieser zusätzliche Verkehrslärm wird in der Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 [A B K, 2020] mit berücksichtigt.

Bewertung: siehe Gewerbelärm

Gewerbelärm

Ausgangssituation

Durch den Betrieb der Anlagen (Fernwärmestandort) ist der Standort ebenfalls in Bezug auf Gewerbelärm vorbelastet. Die Vorbelastung wird im Rahmen von Vorbelastungsmessungen ermittelt, die in 2020 durchgeführt werden.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase werden Schallemissionen nach AVV Baulärm minimiert und es kommen lärmarme Baumaschinen zum Einsatz. Phasen mit erhöhten Lärmemissionen während der Bauphase werden soweit möglich in den Tagstunden durchgeführt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die betriebsbedingten Schallemissionen werden in einer Immissionsprognose nach TA Lärm / DIN 18005 [A B K, 2020] ermittelt und die Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen bewertet.

Dafür werden die Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände ermittelt und daraus durch eine Schallausbreitungsrechnung nach E DIN ISO 9613-2 die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Des Weiteren wird abgeschätzt, ob unverträgliche Geräuschimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen, tieffrequente Geräusche oder Erschütterungsimmissionen aus dem geplanten Anlagenbetrieb zu erwarten sind.

Eine Nachaufbereitung der Brennstoffe erfolgt, wenn erforderlich, nur während der Tagstunden und während der Einlagerung in den Brennstoffsilos. Alle Förderer sind geschlossen ausgeführt. Nur die Förderer von den Silos zur Verbrennung sind nachts und am Wochenende in Betrieb (geschlossen und lärmtechnisch gekapselt) sowie Lüfter und Gebläse etc.

Die von dem Vorhaben verursachten Beurteilungspegel werden im Betrieb sowohl tags als auch nachts mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten an den maßgebenden Immissionsorten erwartet. Da-

mit wäre der verursachte Immissionsbeitrag nach Nummer 2.2 der TA Lärm nicht mehr dem Einwirkbereich der Anlage zuzuordnen. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmkontingente wird die Einhaltung des -10 dB(A) Kriteriums an den maßgebenden Immissionsorten sichergestellt werden.

Bewertung (Verkehrs- und Gewerbelärm): In Bezug auf Lärm sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit zu erwarten, wenn die festzulegenden flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Auswirkungen können erst nach Vorliegen der Immissionsprognose Lärm bewertet werden.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Betriebsgelände der N-ERGIE fällt aufgrund vorhandener Lagermengen an Heizöl, Erdgas und weiterer gefährlicher Stoffe als Betriebsbereich der unteren Klasse unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Plangebiet für die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage befindet sich innerhalb dieses Betriebsbereiches.

Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie Art. 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie

Für die Beurteilung des störfallrechtlichen Abstandsgebotes in der Bauleitplanung hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (Bay LfU) im Jahr 2007 für den Betriebsbereich der N-ERGIE nach dem Leitfaden SFK/TAA-GS-1 vom 18.10.2005 eine Abstandsempfehlung von 120 m zu benachbarten Schutzobjekten berechnet. Betrachtet wurde ein Freisetzungsszenario am 4.000 m³-Heizöltank mit anschließendem Lachenbrand und der damit verbundenen Wärmestrahlung.

Der Heizöltank befindet sich ca. 50 m westlich vom Plangebiet entfernt, im Gleisdreieck der zwei Bahnlinien (siehe Anlage 7).

Im Bereich der vom Bay LfU im Jahr 2007 berechneten Abstandsempfehlung befinden sich im Plangebiet zunächst Verkehrswege und Förderwege für Altholz, die entsprechend im Brandfall am Öllagertank geräumt werden. Weiterhin liegt im Gebiet die Bahnentladung und das westlichste Lagersilo und der westlichste Teil der Altholzverbrennungsanlage. Die Bahnentladung erfolgt eingehaust und wird im Brandfall am Heizöllagertank nicht mehr betrieben. Die Auswirkung auf die Entladehalle selbst und das westlichste Lagersilo sowie die westlichsten Anlagenkomponenten ist näher zu betrachten. Es handelt sich allerdings vorwiegend um Stahlbetonbauwerke, die gegenüber Wärmestrahlung relativ unempfindlich sind.

Nachfolgend sind die Einsatzstoffe, Brennstoffe und Abfälle aufgeführt, die in der Altholzverbrennungsanlage zum Einsatz kommen bzw. anfallen.

Tabelle 2: Einsatzstoffe

Stoff	**Max. Lagermenge in der Anlage (kg)**
Kalkhydrat ($CaOH_2$)	176.800
Herdofenkoks (HOK)	17.500
Ammoniakwasser (25%) (NH_4OH)	30.800
Natronlauge (50 %) (NaOH)	500
Diesel (Notstrom)	860
Erdgas	(2.900 MWh/a) < 500

Stoff	Max. Lagermenge in der Anlage (kg)
Stickstoff	5.000
Schaumlöschmittel (AFFF 3%)	4.000
Kraft- und Schmieröl	500

Tabelle 3: Eingesetzte Brennstoffe

Abfall-schlüssel	Abfalltyp	Zuordnung zu
030101	Rinden- und Korkabfälle	Altholz A I – A III
030105	Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere mit Ausnahme derjenigen, die unter 03 01 04 fallen. (Holzabfälle aus der Holzverarbeitung)	Altholz A I – A III
150103	Verpackungen aus Holz. (Paletten / Kisten aus Holzwerkstoffen)	Altholz A I – A III
170201	Holz (aus Bau- und Abbruchabfällen, z.B. Altholz aus dem Abbruch und Rückbau, Bauspanplatten)	Altholz A I – A III
191207	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt. (Holz aus der mechanischen Behandlung von Abfällen, das keine gefährlichen Stoffe enthält)	Altholz A I – A III
200138	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt. (Möbel)	Altholz A I – A III
200307	Sperrmüll	Altholz A I – A III
150110*	Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind. (Munitionskisten / Kabeltrommeln aus Vollholz (Herstellung vor 1989))	Altholz A IV
170204*	Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind.	Altholz A IV
191206*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält. (Feinfraktionen aus der Aufarbeitung von Altholz zu Holzwerkstoffen)	Altholz A IV
200137*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält	Altholz A IV
	Abfallschlüssel wie in Altholz A III die zu hohe Schadstoffgehalte für A III aufweisen	Altholz A IV
190801	Sieb- und Rechenrückstände	Siebüberlauf
190501	nicht kompostierte Fraktion von Siedlungs- und ähnlichen Abfällen	Siebüberlauf aus der Kompostier-anlage
190604	Gärrückstand/-schlamm aus der anaeroben Behandlung von Siedlungsabfällen	Gärrückstände

In der Anlage werden maximal 4.160 Mg Altholz (nachaufbereitet) in den 4 Brennstoffsilos und in der Anlage gelagert. Hierbei handelt es sich um weniger als 1.040 Mg (1 Silo) an gefährlichen Abfällen bis hinunter zu 100 Mg im Regelfall.

An Sieb- und Rechenrückständen, nicht kompostierbarer Fraktion sowie Gärrückstand werden maximal jeweils 100 m³ also unter 100 Mg maximal in der Anlage gelagert.

Tabelle 4: anfallende Abfälle

Bezeichnung des Abfalls	Abfall-schlüssel-nummer	Menge [t/a]	Lagermenge in der Anlage [Mg]
Erdaushub	17 05 04		7,5
Holz, Glas, Kunststoff	17 02 01 / 02 / 03		7,5
Eisen und Stahl	17 04 05		7,5
Transportverpackungen	15 01 01 / 02 / 03 / 05 / 06		7,5
Gemischte Siedlungsabfälle	20 03 01		7,5
Rostasche	19 01 12	2.879	80 (100 m³)
Flug- und Kesselasche	19 01 12	636	25 (75 m³)
Reststoffe aus Gewebefilter	19 01 07*	1.869	< 72 (120 m³)
Filtereinsätze	19 01 99 Abfälle a. n. g.	Abhängig von Abrasivität des Staubs	7,5
Aktivkohlefilter		Abhängig vom Anlagenstillstand	< 7,5
Löschwasser		Abhängig vom Brandfall	--
Gemischte Verpackungen	15 01 06	< 100	7,5
Abfälle aus Straßenreinigung auf dem Gelände	20 03 03	< 12	7,5
Kraft- und Schmieröl	13 02	< 6	< 2

Für das Vorhaben des B-Plans der Altholverbrennung ist durch einen § 29 b BImSchG-Sachverständigen zu bewerten. ob sich durch die Planung der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich der N-ERGIE ändert und ob ggf. benachbarte Schutzobjekte (dazu gehören auch Freizeitgebiete und wichtige Verkehrswege) betroffen sind. Bei der gutachterlichen Ermittlung ist der Leitfaden KAS 18 als

Erkenntnisquelle heranzuziehen. Die Ergebnisse werden bei der Fortschreibung des Umweltberichts ergänzt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Die Betriebsstörung mit den größten Auswirkungen wäre für die geplante Altholzverbrennungsanlage ein Brand in einem der Altholzlagersilos. Diese werden jedoch temperaturüberwacht und mit einem Löschwasser/Schaum-Leerrohrsystem ausgerüstet. Ein Brand kann dadurch hinsichtlich der Auswirkungen auf einen Brand in einem kleinen Altholzlagerbereich von wenigen m^3 begrenzt werden. Da die Rauchgase im Brandfall noch oben aus den Silos entweichen, ist eine bodennahe Ausbreitung ausgeschlossen.

Nach den Pflichten der Störfall-Verordnung ist für den Betriebsbereich der N-ERGIE ein Konzept zur Verhinderung von Störfällen erstellt worden und im Sicherheitsmanagementsystem sind Festlegungen getroffen, um die sichere Durchführung von Anlagenänderungen im Betriebsbereich zu gewährleisten. Nach den Anforderungen der Störfall-Verordnung wird spätestens im nachgeschalteten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die Störfallrelevanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der konkreten Anlagen- und Betriebsbeschreibung und der geplanten Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und Begrenzung der Störfallauswirkungen beurteilt. Dabei werden die stoffspezifischen Risiken der Anlage selbst und auf die Anlage einwirkende potentielle Ereignisse und die Wechselwirkung mit bestehenden sicherheitsrelevanten Anlagenteilen (Heizöllagertank und erdgasführende Leitungen) und sonstiger betriebsbedingter Gefahren bewertet.

2.6.4 Geruch

Ausgangssituation

Auf dem Gelände der N-ERGIE und in der Umgebung liegen keine besonderen Geruchsvorbelastungen vor.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Während des Baus der Anlage ist nicht mit relevanten Geruchsemissionen zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Geruchsemissionen werden soweit technisch möglich verhindert. Unter anderem erfolgt die Anlieferung in geschlossenen Containern bzw. abgeplanten Mulden, die Anliefer- / Entladehalle ist geschlossen und die Luft wird in die Feuerung abgesaugt (Luftschleier, Rolltore, Schürzen). Auch bei Stillstand der Feuerung werden die Anlieferhalle und die Brennstoffsilos abgesaugt und die Abluft wird über Aktivkohlefilter gereinigt. Mögliche Geruchsbelastungen entstehen daher nur in der Anlieferhalle, die von dort abgesaugt werden.

Bewertung: Eine Bewertung ist erst möglich, wenn die Geruchsprognose vorliegt.

2.7 Luft

Ausgangssituation

Aufgrund der bestehenden Nutzung liegen im Plangebiet bereits Vorbelastungen in Bezug auf die Luftqualität vor. Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der Vorbelastung im Stadtgebiet Nürnberg (Mittelwert der letzten drei Jahre) [LfU Luft, 2017 - 2019]:

Tabelle 5: Vorbelastung in Nürnberg (Mittelwerte der Jahresmittelwerte 2017 - 2019)

Station		**NO_2 [µg/m³]**	**PM_{10} [µg/m³]**	**$PM_{2,5}$ [µg/m³]**	**BZL [µg/³]**	**CO [mg/m³]**
Grenzwert/Zielwert		**40**	**40**	**25**	**5**	**10**
Nürnberg Bahnhof	Städtisch verkehrsnah	33,7	-	11	-	-
Nürnberg Von-der-Tann-Str.	Städtisch verkehrsnah	43	23,7	-	0,9	1,5
Nürnberg Muggenhof	Städtischer Hintergrund	27	-	13	-	-

Station		**Pb [µg/m³]**	**As [ng/m³]**	**Cd [ng/m³]**	**Ni [ng/m³]**	**B(a)P [ng/m³]**
Grenzwert/Zielwert		**0,5**	**6**	**5**	**20**	**1**
Nürnberg Von-der-Tann-Str.	Städtisch verkehrsnah	0,0041	0,559	0,13	1,5	0,371

Wie zu erkennen ist, wurden im Mittel in den letzten drei Jahren die Grenz- / Zielwerte an allen Messstellen in Nürnberg, außer NO_2 an der Station Nürnberg Von-der-Tann-Str., eingehalten.

Deposition Cadmium (Mittelwert der letzten drei Jahre) [LfU Staub, 2016 - 2018]:

Station		**Deposition Cd [µg/(m²*d)]**
Immissionswert		**2,0**
Nürnberg Bahnhof	Städtisch verkehrsnah	0,0601

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Mit dem Baustellenbetrieb gehen vom Standort temporär Staubemissionen aus. Hierbei müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, so dass diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere darf hier keine erhebliche Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld entstehen. Hierbei sind diverse gesetzliche Vorgaben für Baustellen zu berücksichtigen und einzuhalten, was im Rahmen der Bauüberwachung zu gewährleisten ist.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die geplante Anlage kommt es im Vergleich zu einer Feuerung mit fossilen Brennstoffen zu einer Emissionsminderung von Kohlendioxid, durch einen CO_2-neutralen Brennstoff. Eine Aussage zu den Emissionen anderer nach TA Luft relevanter Schadstoffe wird in der zu erstellenden Immissionsprognose nach TA Luft enthalten sein. Die Anlage erzeugt Fernwärme mit heimischen Energieträgern unter energetisch sinnvoller Kraft-Wärme-Kopplung. Es kommt durch die Nutzung von Altholz zu einer CO_2-Einsparung gegenüber einer Gasfeuerung von ca. 50.000 t/a (bei 45 MW Feuerungswärmeleistung und 5.000 Betriebsstunden pro Jahr). Beim ganzjährigen Betrieb wird entsprechend mehr eingespart.

Geruchsemissionen werden soweit technisch möglich verhindert (siehe Kapitel 2.6.4).

Bewertung: Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorliegen der Immissionsprognose erfolgen. Für die während der Bauphase temporär auftretenden kleinräumigen Luftbelastungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorzusehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung verhindert wird.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Hinsichtlich der Kalt-/Frischluftentstehung weist das Plangebiet keine Kaltluftproduktionsraten auf. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet gering mit geringen Windgeschwindigkeiten [GEO-NET, 2014; Anhang 1. Laut Klimafunktionskarte [GEO-NET, 2014; Klimafunktionskarte] ist der Standort geprägt durch eine ungünstige bioklimatische Situation.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Baustelle sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Während der Bauzeit kann es temporär zu Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge kommen. Hierdurch ist eine punktuelle Verschlechterung der klimatischen Situation im Gebiet und der näheren Umgebung möglich, aufgrund der zeitlichen Begrenzung und generellen Maßnahmen, welche im Zuge von Baustellen zum Schutz der Umgebung vorgesehen werden müssen, sind diese baubedingten Wirkungen jedoch als gering einzustufen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: In Bezug auf das Lokalklima kommt es durch die Abgase der Anlage zu einer geringfügigen Temperaturerhöhung, ohne weitreichende Wirkung. Eine Bilanzierung der Erwärmung im Gebiet ist über die 10-fache Schornsteinhöhe (10 * 150 m = 1.500 m), 10 % der Feuerungswärmeleistung (45 MW * 0,1 = 4,5 MW) und Wind mit 1 m/sec möglich. Es sind 0,01 °C maximal abschätzbar. Durch den Bau und Betrieb der Altholzverbrennungsanlage wird es voraussichtlich zu keiner Verschlechterung (aber auch keiner Verbesserung) der derzeitigen lokalklimatischen Situation kommen. Die Emissionsminderung von Kohlendioxid durch den Einsatz eines CO_2-neutralen Brennstoffs (siehe auch Kapitel 2.7), hat - im Vergleich zu einer Feuerung mit fossilen Brennstoffen - einen positiven Effekt auf den Klimaschutz. Angaben zu etwaigen Klimaanpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bewertung: Die Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut Klima sind durch die CO_2-Minderung als positiv und demnach als nicht erheblich einzustufen. Auch die geringfügige Temperaturerhöhung durch die Abgase hat keine erheblichen Auswirkungen auf das (Lokal-)klima.

2.9 Abfall[4]

Die Altholzverbrennungsanlage dient der Verwertung von Abfällen (Altholz der Kategorien A I bis A IV und Siebüberlauf aus der Kompostierung sowie Gärrückstände aus der anaeroben Behandlung von Siedlungsabfällen). Die Abfallhierarchie wird auch für AI bis AIII Altholz eingehalten, da nur solches Altholz dieser Klassen in der Anlage zum Einsatz kommt, das stofflich nicht verwertbar ist.

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

Bei den Reststoffen aus der Rauchgasreinigung handelt es sich zum Teil um gefährliche Abfälle. Daher werden die Reststoffe nach Abholung im Bergversatz verwertet, ein Einsatz im Bau oder ähnliches ist nicht vorgesehen.

Die Rostaschen werden in Silos zwischengelagert und anschließend bei Industriebaumaßnahmen oder auf Deponien verwertet. Die Rostaschen sind ein nicht gefährlicher Abfall, wegen der langen Ausbrandzeiten auf dem Rost.

Im Folgenden werden die voraussichtlich anfallenden Abfälle der Altholzverbrennungsanlage dargestellt:

Die im geringen Umfang anfallenden Abfälle werden nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes entsorgt. Bei der Entsorgung wird die Hierarchie nach § 6 KrWG soweit möglich berücksichtigt.

Erdaushub wird am Standort soweit möglich wieder eingebaut oder zu Erddeponien in der Umgebung gebracht und dort verwertet.

Während der Baumaßnahme anfallender Bauschutt, Holz, Glas und Kunstsoff sowie Eisen- und Stahl-Schrott wird durch die ausführende Baufirma zur ordnungsgemäßen Entsorgung einer Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zugeführt.

Während der Baumaßnahme anfallende Transportverpackungen aus Holz, Kunststoffen und Kartonagen sind vom Hersteller/Vertreiber der Waren zurückzunehmen und werden einer Verwertung zugeführt. Nicht der Verwertung zugeführte Verpackungen werden ordnungsgemäß beseitigt.

Gemischte Siedlungsabfälle werden über aufgestellte Sammelbehälter gefasst und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Falls bei den Bau- und Montagearbeiten Öl, Fette und Chemikalien in geringen Mengen anfallen, werden diese in zugelassenen Behältern sachgerecht zwischengelagert und von den verantwortlichen Firmen ordnungsgemäß entsorgt.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler):

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auf dem Anlagengelände und im Untersuchungsgebiet 300 m liegen acht Baudenkmäler, die im Folgenden dargestellt sind:

Tabelle 6: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet 300 m

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Reinigerhaus, Wasserturm	Sandreuthstraße 71	ca. 110 m S	Ehem. Städtisches Gaswerk, heute N-ERGIE AG, von Georg Kuhn (Städtisches Hochbauamt), 1901-04, erweitert in den Zwanziger Jahren;
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt,	Uhren- und Reglerhaus,	Sandreuthstraße 29	ca. 190 m SO	

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
	nachqualifiziert.	syn. Reglerhäuschen, syn. Regulierhaus			ehem. Gasreinigergebäude mit Wasserturm (Sandreuthstr. 71), langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Dachreitern, Schweifgiebel, großen Segmentbogenfenstern und gestufter Pfeilergliederung, polygonaler Turm mit Werksteingliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04, bez. 1903; ehem. Uhrenhaus (Sandreuthstr. 29), Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Dachreiter, Schweifgiebeln, großen Segmentbogenfenstern und Lisenengliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04; ehem. Elektrische Kraftstation (Sandreuthstr. 39), erdgeschossiger Satteldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Segment- und Rundbogenfenstern und Lisenengliederung, in neuromanischen Formen, von Georg Kuhn, 1901-04, erweitert 1912, an Nordseite bez. 1913; ehem. Wassergasreinigergebäude (Sandreuthstr. 45), Paralleldachbau mit Sichtziegelmauerwerk, Stufengiebeln, Rundbogenfenstern und Pfeilergliederung, in Formen der Neuen Sachlichkeit, von Walter Brugmann (Städtisches Hochbauamt), 1926; ehem. Verwaltungsgebäude (Sandreuthstr. 17/19), zweigeschossiger, zweiflügeliger Halbwalmdachbau mit Eckpavillon, Zwerchhäusern, Dachreiter, Dachgauben und Bodenerkern, Putzbau mit Sandsteingliederung in historistischen, teilweise gotisierenden
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Kraftwerk	Sandreuthstraße 39	ca. 130 m SO	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Reinigerhaus	Sandreuthstraße 45	ca. 100 m SO	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Büro- und Verwaltungsgebäude	Sandreuthstraße 17/19	ca. 220 m S	
D-5-64-000-1730	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Einfriedung	Sandreuthstraße 21	ca. 240 m S	

Aktennr.	Verfahrensstand	Funktion	Adresse	Entfernung	Beschreibung
Baudenkmäler auf dem Firmengelände der N-ERGIE					
					Formen, von Georg Kuhn, 1901-04; Einfriedung gegen die Sandreuthstraße, Eisengitterzaun, Jugendstil, 1901-04.
D-5-64-000-1731	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Pomonabrunnen	Sandreuthstraße 21/25	ca. 240 m S	Pomonabrunnen, Denkmalanlage der Wasserwerke der Stadt Nürnberg, flaches, fünfeckiges Bassin, umgeben von Postamenten mit Figurendarstellungen der Pomona und Putten, Muschelkalk, von Philipp Kittler, bez. 1914/15; ehem. am Eingang zum Wasserstollen am Schmausenbuck aufgestellt, 1979 an den Eingang zum Gaswerk versetzt.
Baudenkmäler außerhalb des Firmengeländes der N-ERGIE					
D-5-64-000-2737	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.	Bahnbrücke, syn. Eisenbahnbrücke	Bahnlinie Nürnberg - Bamberg; Bahnlinie Nürnberg - Schnelldorf; Bahnlinie Treuchtlingen - Nürnberg; Hessestraße 10	ca. 210 m N	Eisenbahnbrücke über den Ludwig-Donau-Main-Kanal, Bogenbrücke, Sandstein, 1836/45.

Die Denkmäler „Einfriedung“ und „Reinigerhaus, Wasserturm“ sind ca. 5 m vom Fahrweg auf der Straße entfernt, „Büro- und Verwaltungsgebäude“ ca. 15 m.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: mittel

Sachgüter (Bestandsgebäude und -anlagen):

Im Plangebiet befinden sich zurzeit acht alte (nicht mehr genutzte) Kohlesilos sowie die Fläche und das Gebäude einer ehemaligen Gleisannahme (Bekohlung der alten außer Betrieb genommenen Kessel am Standort). Die Kohleanlieferung wird nicht mehr genutzt, da der Standort auf Biomasse und Erdgas als Brennstoffe umgestellt worden ist.

Bewertung der Bedeutung für das Plangebiet: gering

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Es werden mindestens vier der acht Kohlesilos abgerissen. Auf dieser Fläche werden das geplante Kesselhaus der Altholzverbrennungsanlage und die Rauchgasreinigung errichtet.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die Baudenkmäler werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Anlieferungswege führen die LKW an den Denkmälern „Büro- und Verwaltungsgebäude“ (Sandreuthstr. 17/19), „Einfriedung“ (Sandreuthstr. 21) und „Reinigerhaus, Wasserturm“ (Sandreuthstr. 71) auf der Straße vorbei.

Es werden aber keine Auswirkungen durch Erschütterungen auf diese Baudenkmäler erwartet, da diese ausreichend weit von der Straße entfernt sind, die Straßen für den LKW Verkehr freigegeben sind und durch die einzuhaltende Maximalgeschwindigkeit der LKW Erschütterungen verhindert werden. Es wird sich weiterhin um nicht mehr als max. 26 LKW in den Tagstunden handeln.

Die bleibenden vier Kohlesilos werden für Altholz umgerüstet. Falls die Kohlesilos durch Umrüstung für Altholz wider Erwarten nicht nutzbar sind, werden alle acht bestehenden Kohlesilos abgerissen

Die ehemalige Gleisannahme wird zunächst für die Brennstoffanlieferung per LKW und Zug umgerüstet bzw. erneuert. Die Gleisanlage an sich kann zukünftig reaktiviert werden, um zur Brennstoffanlieferung genutzt werden zu können.

Bewertung: Es werden keine relevanten umweltbezogenen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im und außerhalb des Plangebiets erwartet.

2.11 Wechselwirkungen

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

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren). Wenn vor Beginn der Planung allerdings schon längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat, wird die Nullvariante in der Regel der Ausgangssituation entsprechen.

Die Planung sieht den Rückbau von mindestens vier der acht nicht genutzten Kohlesilos vor und die Umrüstung der anderen vier Silos für die Altholzverbrennungsanlage. Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vier Kohlesilos nicht abgerissen und bleiben somit erhalten. Die anderen vier Kohlesilos bleiben ebenfalls ungenutzt bestehen und können keiner Nachnutzung zugeführt werden. Die nicht mehr benötigte Gleisannahme bleibt ebenfalls ungenutzt bestehen. Beide Anlagen (Kohlesilos und Gleisannahme) haben kein Entwicklungspotential in den nächsten Jahren und auch künftig.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es nicht zu der angestrebten Emissionsminderung von Kohlendioxid. In Bezug auf Tiere und Pflanzen bleibt der Status quo am Standort und im 300 m Umgriff unverändert erhalten. Ob bei Realisierung des Vorhabens Veränderungen auftreten, ist Gegenstand der faunistischen Untersuchung, die derzeit durchgeführt wird.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Tabelle 7: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[6]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[7]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 NatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA - Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemein-	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
	schaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen *(Die Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert / in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen der Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).*

Tabelle 8: Konfliktmindernde Maßnahmen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Versiegelung	• Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Geringe zusätzliche Versiegelung. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.	1 (Vm)	Boden	
Schadstoffeinträge in den Boden	• Vermeidung durch umsichtigen Umgang mit Treib- und Betriebsstoffen auf der Baustelle. Zur Vermeidung von Bodenkontaminationen erfolgt die Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen.	2 (Vm)	Boden, Grundwasser	
Flächeninanspruchnahme	• Vertikale und horizontale Ausdehnung der Anlage wird auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Gebäude- und Anlagengrößen werden auf das notwendige Maß reduziert.	3 (Vm)	Fläche, Boden	
Schadstoffemissionen	• Es werden schadstoffarme Baumaschinen und -fahrzeuge eingesetzt.	4 (Vm)	Luft, Klima	

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Lärmemissionen	• Brennstoffanlieferung nur während Tagstunden,	5 (Vm)	Menschl. Gesundheit, Tiere	
	• Nachaufbereitung der Brennstoffe nur während der Tagstunden und während Einlagerung in den Brennstoffsilos,	6 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Förderer geschlossen ausgeführt, nur die Förderer von den Silos zur Verbrennung sind nachts und am Wochenende in Betrieb (geschlossen und lärmtechnisch gekapselt) sowie Lüfter und Gebläse etc.	7 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
Geruchsemissionen	• Anlieferung in geschlossenen Containern bzw. abgeplanten Mulden,	8 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Anliefer- / Entladehalle ist geschlossen,	9 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
	• Luft wird in Feuerung abgesaugt (Luftschleier, Rolltore, Schürzen). Auch bei Stillstand der Feuerung werden Anlieferhalle und Brennstoffsilos abgesaugt und Abluft über Aktivkohlefilter gereinigt	10 (Vm)	Menschl. Gesundheit	
Verkehrsbelastung	• Anfahrt zum Plangebiet von Süden über die Industriestraße	11 (Vm)	Menschl. Gesundheit	

* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-

NatSchG geschützte Biotope noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs des B-Plans 4669 ein regional bedeutsamer Lebensraum (Trockenstandort).

Im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden.

Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Der B-Plan-Geltungsbereich ist bereits größtenteils (bis auf die Parkplatzreihe nördlich der Silos) versiegelt und die künftige Bebauung wird größtenteils dem bisherigen Umfang entsprechen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit der Erstellung des B-Plans voraussichtlich nicht.

Allerdings war bisher auf der Fläche nach § 18 Abs. 2 BNatSchG eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich, da es sich um einen Innenbereich ohne B-Plan handelte. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Bilanzierung von Bestand und Planung erfolgt gemäß Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen). Auch besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Rote-Liste-Arten) werden dabei berücksichtigt.

Tabelle 9: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Bestand

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Bestand		Bestandswert
		Fläche [m²]	Wertfaktor	
7.5	Versiegelte Fläche (ohne B-Plan)	ca. 7.500 m²	0,0	0
	Parkplatzreihe nördlich der Silos, die überplant und versiegelt wird	ca. 500 m²	0,1	50
	Ergebnisse Biotopkartierungen – wird im weiteren Verfahren ergänzt			

Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung - Planung

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Planung		Planungswert
		Fläche [m²]	Wertfaktor	
7.5	Versiegelte Fläche (Sondergebiet „Altholzverbrennung“)	8.307	0,0	0
	Ergebnisse Biotopkartierungen – wird im weiteren Verfahren ergänzt			

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. (Wird im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen oder gewährt werden können, sind im Übrigen die Verbote des § 44 BNatSchG bei den zugelassenen Einzelvorhaben – im Interesse des Bauherrn – nur noch eingeschränkt wirksam.)

Im vorliegenden Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß den Vorgaben der Bayrischen Landesanstalt für Umweltschutz erstellt. Sofern artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese hergeleitet und dargestellt. Wenn das Vorkommen von europäisch oder streng geschützten Tierarten im Plangebiet sicher auszuschließen ist, ist keine saP erforderlich.

Nach Vorliegen erster Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der artenschutzrechtlichen Bestandserhebung wird die saP erstellt.

Ergebnisse artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / saP, Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das Gebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Die Randbereiche des Vogelschutzgebiets liegen im Süden ca. 3,5 km und im Osten ca. 5 km vom Plangebiet entfernt. Die im Nürnberger Reichswald vorkommenden Wald-Lebensraumtypen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräumen.

Vorgenanntes trifft ebenso für das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 6632-371 „Rednitztal in Nürnberg“ zu (ca. 3,8 km südwestlich).

Die Eutrophierung und Versauerung durch das Vorhaben liegt voraussichtlich unterhalb aller Wirkschwellen und Abschneidegrenzen. Eine Berechnung hierzu wird erstellt.

6 Geprüfte Alternativen

6.1 Standortalternativen

N-ERGIE hat im Vorfeld der B-Plan-Erstellung bereits alternative Standorte geprüft und Sweco hat eine Prüfung technischer Verfahrensalternativen vorgenommen.

N-ERGIE hatte alle eigenen Flächen im Stadtgebiet untersucht, die für das Vorhaben Altholzverbrennungsanlage in Frage kommen. Dabei zeigte sich, dass keine Fläche alternativ zur gewählten wirklich geeignet ist. Zumeist sind die Flächen zu klein oder ermöglichen nicht die Errichtung einer Altholzverbrennungsanlage oder haben keinen Anschluss an die Fernwärmeschiene.

Die geplante Anlage soll in Kraftwärmekopplung Wärme und Strom aus Altholz erzeugen. Die erzeugte Wärme muss ins **Primärnetz der Fernwärme** eingespeist werden, der Strom ins **20/110 KV-Netz**. Weiter ist als Alternative für die **Anlieferung per LKW** auch eine **Anliefermöglichkeit per Bahn** erforderlich. Die Anlage benötigt eine freie **Fläche von mindestens 4.800 m²** und der Standort muss gut infrastrukturell erschlossen sein. Es wird eine Wasseraufbereitungsanlage, eine Druckluftversorgung sowie eine Turbine benötigt.

Folgende Anlagen / Grundstücke befinden sich im Eigentum der N-Ergie:

- Standort HW Muggenhof (Spitzenlastanlage), Gemarkung. Höfen, Fl. Nr. 1023
- Standort HW Maxfeld (Spitzenlastanlage zur Absicherung des Dampfnetzes), Gmkg. Gärten b. Wörth, FL. Nr.114 und 115/14
- Standort HW /HKW Langwasser (aktuell wird ein hocheffizientes Motorenkraftwerk errichtet), Gmkg. Langwasser, Fl. Nr.180/419
- Standort HKW Klingenhof (hocheffizientes Motorenkraftwerk), Gmkg. Erlenstegen, Fl. Nr. 356/25
- Standort PDA Nord Klinikum (Versorgung des Klinikums mit Prozessdampf), Gmkg. St. Johannis, Fl. Nr. 260
- Standort HKW Sandreuth (Abbruch nicht mehr benötigter Kohlesilos, vorhandene Hilfsanlagen, vorhandene 72 bar-Dampfsammelschiene, vorhandene Turbinen), Gmkg. Gibitzenhof, Fl. Nr. 166/1 und 166/2

An den anderen Standorten sind keine Wasseraufbereitungsanlage, keine Druckluftversorgung im benötigten Umfang sowie keine Turbinen vorhanden.

Tabelle 11: Bewertungsmatrix Standortalternativen

Standort	Anschluss an		Anlieferinfrastruktur		verfügbare Fläche mind. 4.800 m²
	Primärnetz Fernwärme	20/110 KV-Netz	LKW	Bahn	
HW Muggenhof	✓	✓	✓	-	-
HW Maxfeld	-	-	✓	-	-
HW Langwasser	✓	✓	✓	-	-
HKW Klingenhof	✓	✓	✓	-	-

PDA Nord Klinikum	✓		-	-	-
HKW Sandreuth	✓	✓	✓	✓	✓

Standort	**Entfernung zu**			**Verfügbare, weiternutzbare Infrastruktur**
	Wohngebiet	**Denkmal-geschützte Bauten**	**Natura2000-Gebieten**	
HW Muggenhof	ca. 25 m (-)	ca. 80 m (+/-)	3,7 km (+)	-
HW Maxfeld	ca. 7 m (-)	ca. 130 m (+/-)	2,9 km (+)	-
HW Langwasser	ca. 145 m (+/-)	ca. 480 m (+/-)	900 m (+/-)	-
HKW Klingenhof	ca. 100 m (+/-)	ca. 360 m (+/-)	930 m (+/-)	-
PDA Nord Klinikum	ca. 65 m (-)	ca. 7 m (+/-)	4 km (+)	-
HKW Sandreuth	ca. 215 m (+/-)	ca. 100 m (+/-)	3,5 km (+)	✓

Standort	**FNP**	**Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere am Standort**
HW Muggenhof	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Vermutlich gering (bereits gewerblich genutzte Fläche, teilweise versiegelt) (+)
HW Maxfeld	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Evtl. Rodung einiger Bäume nötig, aber Platz trotzdem nicht ausreichend (+/-)
HW Langwasser	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Evtl. Rodung einiger Bäume nötig, aber Platz trotzdem nicht ausreichend (+/-)
HKW Klingenhof	Gewerbliche Baufläche (+/-)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche, gewerblich genutzt) (+)
PDA Nord Klinikum	Fläche für Gemeinbedarf - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (-)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche) (+)
HKW Sandreuth	Ver- und Entsorgung - Fernwärme (+)	Vermutlich gering (bereits versiegelte Fläche, gewerblich genutzt) (+)

✓ = vorhanden, (+) = positiv, (+/-) = neutral, (-) = nicht vorhanden / negativ

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass lediglich der Standort Sandreuth, aufgrund seiner vorhandenen Infrastruktur und der zur Verfügung stehenden Fläche, für den Bau der Altholzverbrennungsanlage geeignet ist. Das Gelände befindet im Gleisdreieck zwischen Müllverbrennungsanlage und Frankenschnellweg.

Alternativstandorte in anderen Stadtgebieten oder am Stadtrand drängen sich nicht auf, da gerade an dem geplanten Standort die Vorteile der bereits vorhandenen und sinnvoll nachnutzbaren Infrastruktur bestehen. Insbesondere die räumliche Nähe zu den Bestandsanlagen am Standort, die Einbindung in den Wasser-Dampf-Kreislauf und das Fernwärmenetz machen den Standort zu einer optimalen Wahl. Zudem handelt es sich bei dem Standort auf dem Betriebsgelände Sandreuth bereits um einen ausgewiesenen und im FNP gesicherten Fernwärmestandort. Neben vorhandenen Liefer- und Entsorgungswegen, Schnittstellen und baulich nutzbarer Strukturen, kann ebenso eine optimale optische Eingliederung der Anlage in den Bestand erfolgen. Die freien Flächen am Hafen verfügen nicht über einen Fernwärmeanschluss (siehe Anlage 8).

6.2 Technische Verfahrensalternativen

Technische Verfahrensalternativen wurden von Sweco bereits geprüft.

Es wurden Alternativen im Rahmen der Abgasreinigung näher untersucht. Zur sicheren Einhaltung künftig sich ggfs. weiter reduzierender NOx-Werte wurde ein Katalysatorverfahren gewählt, das dies ermöglicht.

Außerdem wurden die Feuerungsarten Wirbelschicht- und Rostfeuerung untersucht. Im Wesentlichen unterscheidet sich die Wirbelschicht in der Kesselhaushöhe (ca. 10 bis 15 m höher als die Rostlösung). Damit verbunden ändert sich auch die Mindestschornsteinhöhe.

Die Wirbelschichtfeuerung hat Vorteile, falls größere Mengen Schlamm oder Sägespäne in der Anlage verbrannt werden sollen. Bei Hackschnitzeln als vorwiegendem Einsatzsoff wird bei der Wirbelschichtfeuerung die Vorzerkleinerung aufwendiger. Außerdem ist bei der Wirbelschicht die Ascheentsorgung kostenintensiver gegenüber der Rostfeuerung.

Der Umweltbericht schlägt konfliktmindernde Maßnahmen vor (siehe Kapitel 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger nach Möglichkeit umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro Sweco (Sweco GmbH, München und Köln) erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft werden. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan [FNP, 2019]
- Stadtklimagutachten (2014) [GEO-NET, 2014]
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) [ABSP, 1995]
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Strategische Lärmkarte LfU (Straßenlärm) [LBK Bayern, 2020]
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Ortsbegehung (Biotoptypen- und Artenschutzkartierung) am xx.xx.2020, xx.xx.2020, xx
- Sicherheitsbetrachtung für den Betriebsbereich Sandreuth der N-ERGIE AG in Nürnberg: Heizöltank, Erdgasleitungen (Stand: Juli 2020) l

Kenntnislücken:

Abschließende Aussagen zu den Umweltbelangen Boden, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm, Störfallvorsorge, Geruch) und Luft liegen noch nicht vor. Im weiteren Planungsprozess sind noch folgende Gutachten zu erstellen: Berechnungen zu Eutrophierung und Versauerung, Biotoptypenkartierung, faunistische Bestandaufnahme und saP, Immissionsprognosen zu Luft,

Lärm und Geruch. Des Weiteren ist die Bewertung eines § 29b BImSchG-Sachverständigen vorzulegen, ob sich durch die Planung der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich der N-ERGIE ändert und ob ggf. benachbarte Schutzobjekte betroffen sind.

Als Kenntnislücke ist die gerichtlich noch nicht geklärte Abschneidegrenze bei der Kumulation von Vorhaben im Hinblick auf die Versauerung zu sehen. Während das LANUV in NRW 30 eqN+S/(ha*a) empfiehlt, hat das das OVG Münster diesen Wert auf 5 eqN+S/(ha*a) reduziert. Für das Vorhaben direkt ist dies allerdings ohne Belang, da beide Schwellen in den FFH- und Vogelschutzgebieten deutlich unterschritten werden. Weitere Schwierigkeiten traten bisher nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

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

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4669:

Tabelle 12: Monitoringmaßnahmen

Umweltbelang/ Schutzgut	**Erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Sicherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
xx	Wird im weiteren Verfahren ergänzt; falls erforderlich, bisher nicht zu erwarten					
xx						

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

[10] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

9 Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4669 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Landschaft, Klima, Abfall und Kultur- und Sachgüter werden bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. So wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zur gegenwärtigen Situation geringfügig erhöht. Die neuen Gebäude werden nur unwesentlich höher sein als die bestehenden Silos. Über die neue Gestaltung lassen sich in Bezug auf das Landschaftsbild sogar Verbesserungen gegenüber den alten grauen Silos erzielen. In Bezug auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen der Planung durch die CO_2-Minderung ebenfalls positiv. Auswirkungen auf noch nicht abschließend bewertete Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht abschließend möglich	Eutrophierung und Versauerung
Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, Eutrophierung und Versauerung
Tiere	noch nicht abschließend möglich	Kartierungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/saP
Biologische Vielfalt	noch nicht abschließend möglich	siehe Pflanzen & Tiere
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognosen TA Lärm / DIN 18005, TA Luft, GIRL
• Lärm	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Lärm / DIN 18005
• Störfallvorsorge	noch nicht abschließend möglich	Sachverständigengutachten gem. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie
• Geruch	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose GIRL
Luft	noch nicht abschließend möglich	Immissionsprognose TA Luft

[11] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

(ggf.) Darstellung und Bewertung erheblicher Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes[12]

(ggf.) Darstellung und Bewertung der Kumulierungswirkung der vorliegenden Planung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete[13]

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

Köln, den 28.09.2020

Sweco GmbH, München und Köln

i.V. Dr.-Ing. C. Weiler

i.A. Dipl.-Ing. Deborah Franz

[12] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.2 Wechselwirkungen
[13] gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

10 Literaturverzeichnis

[ABSP, 1995]
Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg
Abruf im Internet: 04.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_xn.pdf

[FNP, 2019]
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
Abruf im Internet: 17.06.2020
https://dokumente.nuernberg.de/stpl/Bayernatlas/FNP/FNP_gesamt_M20t_web.pdf

[GEO-NET, 2014]
GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten - Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, 2014
Abruf im Internet: 03.06.2020
https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/klimaanalyse-nuernberg_gutachten_rev01_komp_ohnekarten.pdf
Anhang 1: https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/anhang_1.pdf
Klimafunktionskarte: https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/klima_energie/nuernberg_klima_karte6-klimafunktionskarte_rev06_komp.pdf

[LBK Bayern, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmbelastungskataste, 2019
Abruf im Internet: 01.07.2020
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de

[LfU, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Messdatenliste des Grundnetztes (im Landesmessnetz), Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasserstand/doc/gwstand_messdatenliste.pdf

LfU, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Messstellen Grundwasserstand in Bayern, Staatliches Grundwassernetz - Stand September 2019, Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil2_gewaesserkundlicher_dienst/doc/nr_219_anlage2.pdf

[LfU Luft, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2017
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk17.pdf

[LfU Luft, 2018]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018
Abruf im Internet: 21.09.2020

https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk18.pdf

[LfU Luft, 2019]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2019
Abruf im Internet: 18.06.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk19.pdf

[LfU Staub, 2016]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2016 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2016.pdf

[LfU Staub, 2017]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2017 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 21.09.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2017.pdf

[LfU Staub, 2018]
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) - Staubniederschlag und Inhaltsstoffe 2018 - Analysenergebnisse der Bergerhoff-Messungen
Abruf im Internet: 02.07.2020
https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/auswertungen/weitere/doc/staubniederschlag_inhaltsstoffe_2018.pdf

[Umwelt Atlas Boden, 2020]
Bayrisches Landesamt für Umwelt, Umwelt Atlas Boden, Abruf im Internet 22.04.2020
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Nebeneisenbahnstrecken wurde 2019 ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss v. 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. 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.

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

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

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

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

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

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

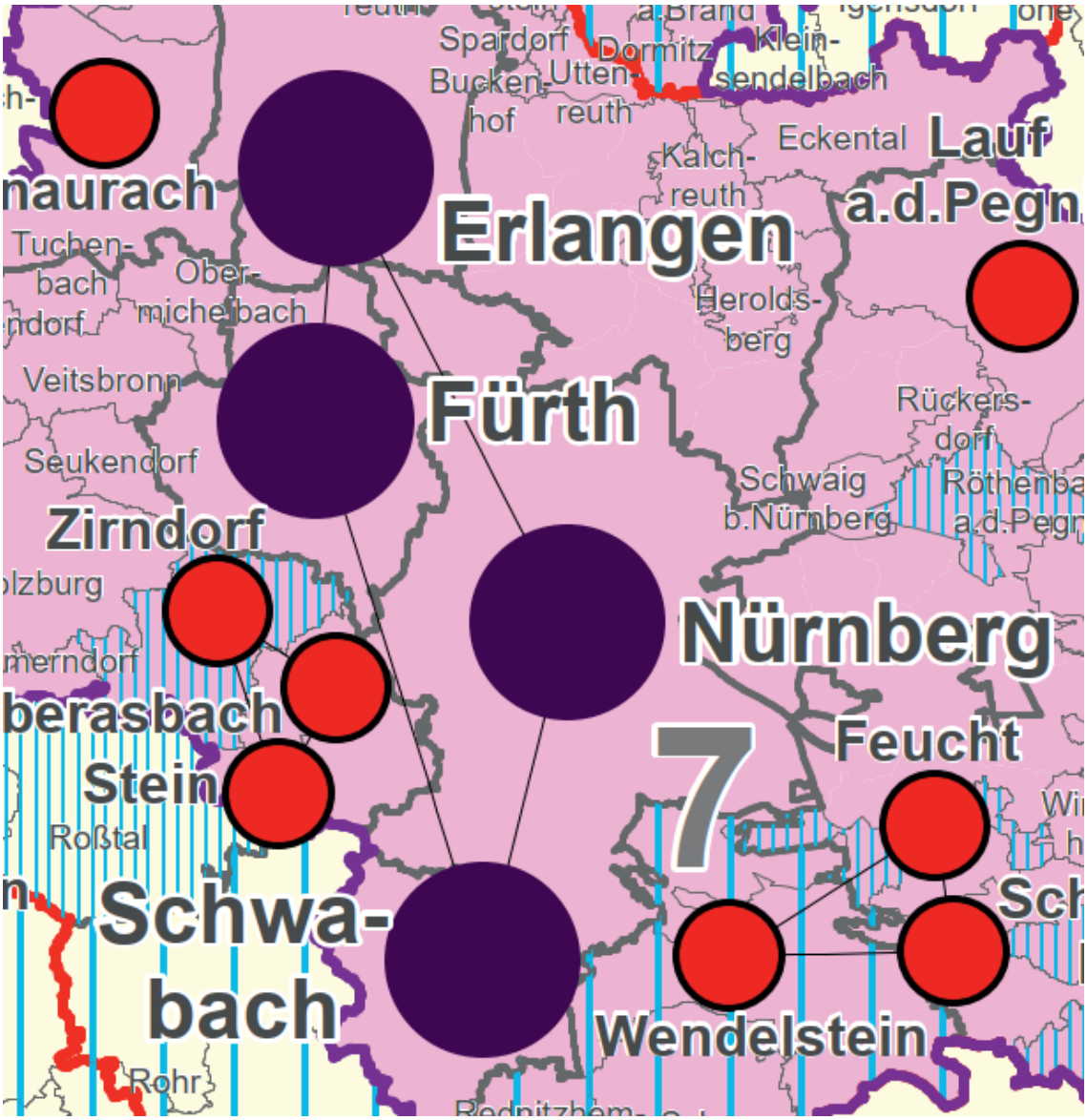
Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050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

Stadtratsbeschluss v. 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss v. 17.06.2020:
Der Stadtrat legt als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 einen Wert von -60% fest (Punkt b) und erhöht das im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegte Treibhausgasminderungsziel von -80% auf -95% (Punkt c).

** wird voraussichtlich noch im Jahr 2020 mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt*

12 Anlagen



Anlage 1: **Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte**

I. Ziele der Raumordnung



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Kreisregionen

Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Metropole

Regionalzentrum

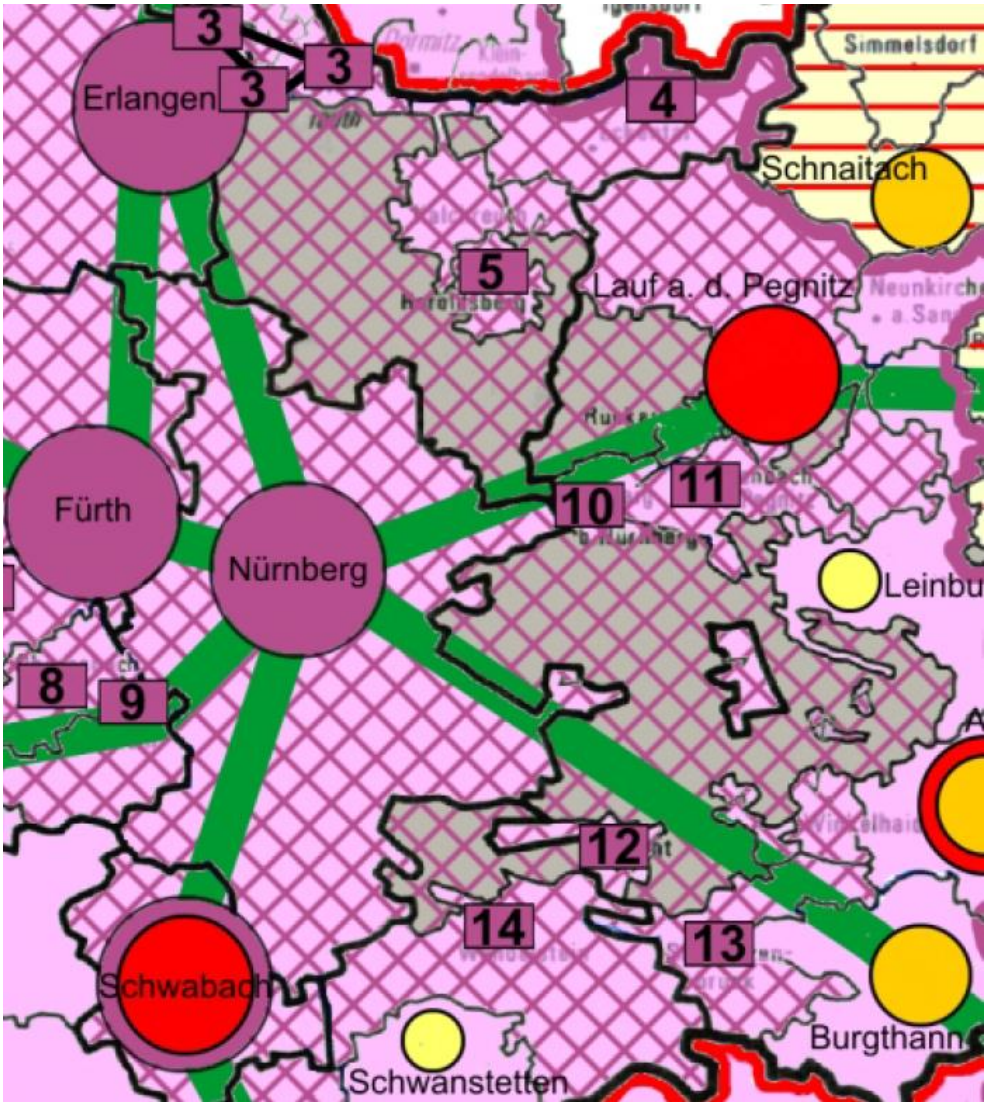
Oberzentrum

Mittelzentrum

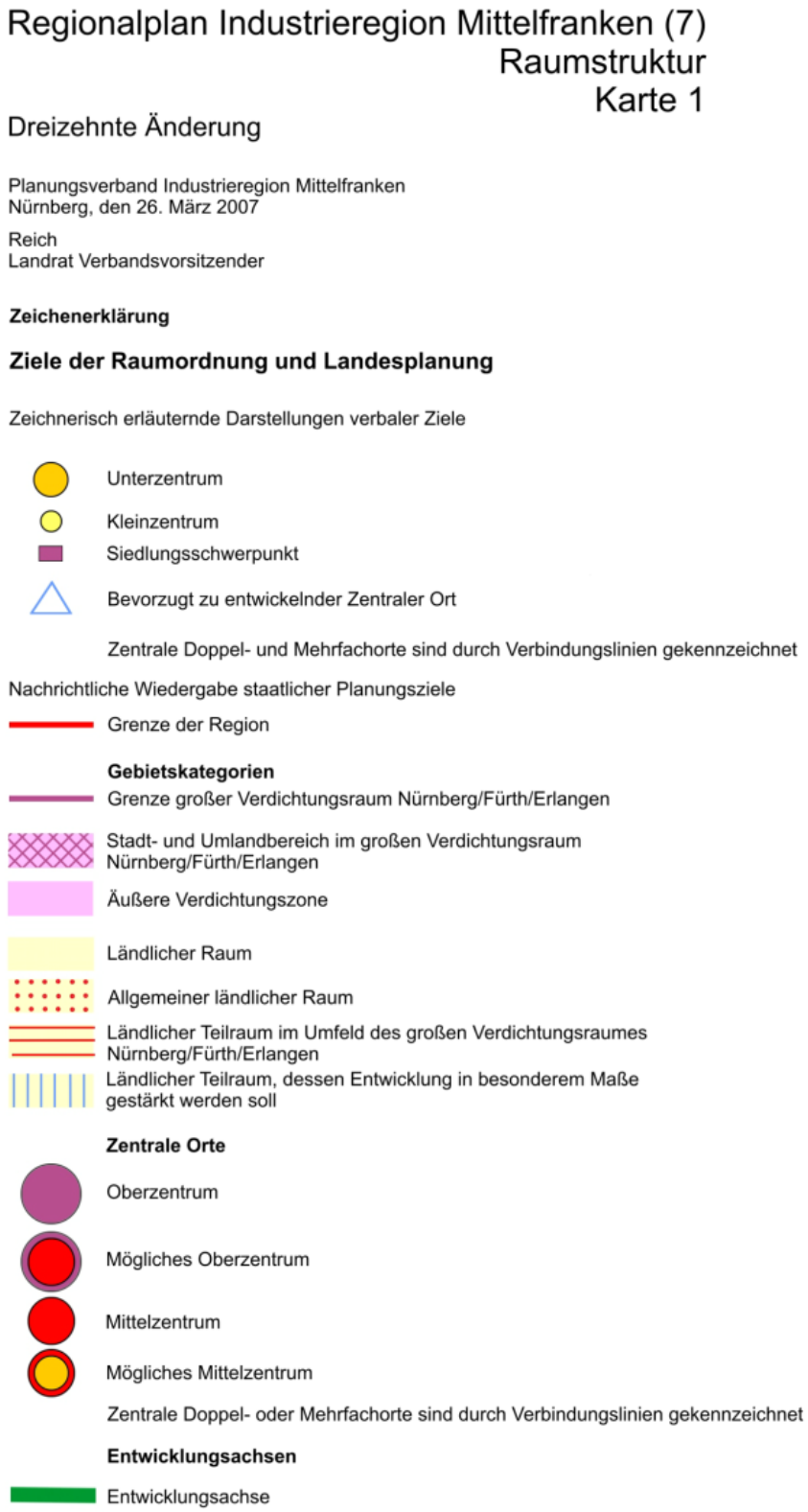
Region

1 Bayerischer Untermain
2 Würzburg
3 Main-Rhön
4 Oberfranken-West
5 Oberfranken-Ost
6 Oberpfalz-Nord
7 Nürnberg

Ausschnitt aus der Legende zum Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern Anhang 2 - Strukturkarte



Anlage 2: Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1



Legende zum Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1



II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen (Bestand und durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen – *generalisiert*) Stand 31.12.1987

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche

Gewerbliche Baufläche

Anlage 3: **Zu Kapitel 1.2: Ausschnitt aus Regionalplan Karte 2 mit Ausschnitt aus Legende - Lage des Plangebiets mit blauem Kreis gekennzeichnet**

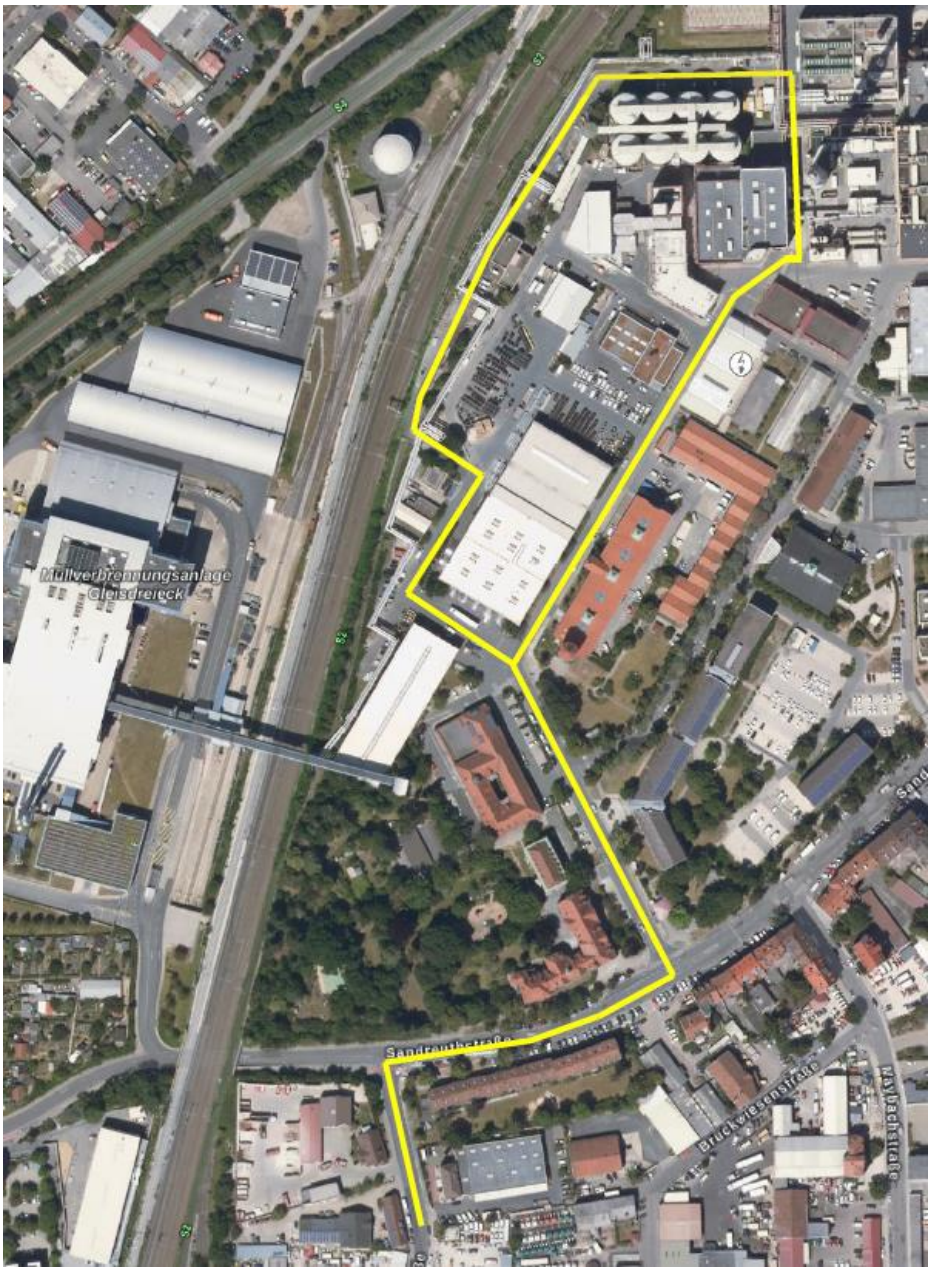


Anlage 4: Zu Kapitel 1.2: Auszug aus dem FNP der Stadt Nürnberg mit Legende

Übersicht über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ und umliegende Biotopflächen

Ergänzung im weiteren Verfahren

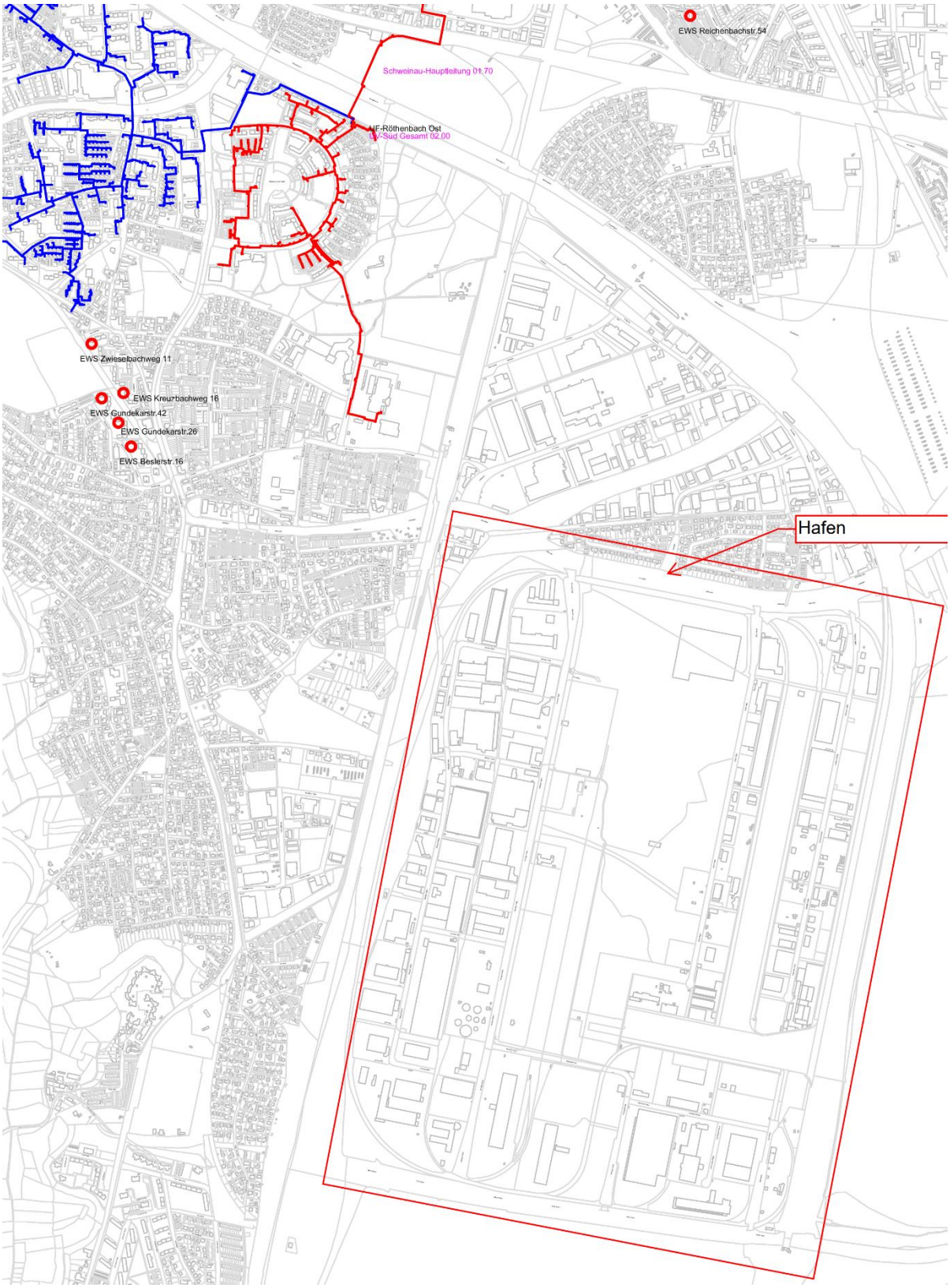
Anlage 5: Zu Kapitel 2.4.1: Arten- und Biotopschutzprogramm



Anlage 6: Zu Kapitel 2.6.2: Fahrwege LKW-Lieferverkehr (gelb)



Anlage 7: Zu Kapitel 2.6.3: Lage des Heizöltanks und 120 m Abstand



Anlage 8: Zu Kapitel 6.1: Ausschnitt aus Übersichtsplan Fernwärmeversorgung (N-ERGIE Netz GmbH)

Berichtsvorlage
Stpl/204/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wettbewerb UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Die UmweltBank AG plant ihren neuen Hauptsitz an der Ecke Nordwestring/Bielefelder Straße auf dem ehemaligen GfK Grundstück zu errichten. Auf der Grundlage des am 01.04.2020 beschlossenen Rahmenplans wurde deshalb im April 2020 ein Architektenwettbewerb ausgelobt.
Am 07.10.2020 tagte das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Jörg Adlinger. Es wurden drei Preise und drei Ankäufe vergeben.

1. Preis - Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg
2. Preis – HaasCookZemmrich, Stuttgart
3. Preis - Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Der Anspruch der drei Siegerentwürfe auf ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit drückt sich im markanten Außenbild ebenso aus, wie in den auf offene und vielfältige Kommunikation angelegten Innenräumen. Dies beginnt beim Eingangsbereich und setzt sich über die angeschlossenen Veranstaltungs-, Konferenz- und Ruheräume bis in die Außenbereiche fort.

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin einstimmig den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

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)

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Wettbewerb UmweltBank AG, Nordwestring, Ergebnis

Bericht

Die UmweltBank AG will ihr neues Firmengebäude am Nordwestring auf dem ehemaligen Grundstück der GfK errichten. Der Neubau soll ein modernes, den Unternehmenswerten entsprechendes Arbeitsumfeld bieten. Als Grundstück steht die Ecke Nordwestring/Bielefelder Straße zur Verfügung.



Abbildung 1Das alte Gebäude der GfK wird einem modernen Stadtquartier weichen Bild: Stadt Nürnberg

Planungsrecht

Für das Grundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3686, welcher ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Der städtebauliche Ansatz, einen ganzen Baublock in bester Stadtlage zu einem dichten, urbanen Quartier mit Gewerbe, Wohnen, Spielplätzen und Grün umzuwandeln, wurde bereits zwischen der Stadt und dem Vorbesitzer des Grundstücks ausgehandelt und durch einen Rahmenplan festgeschrieben, welcher die Grundlage eines neuen Bebauungsplanes bildet. Am 01.04.2020 wurde deshalb die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4662 vom Stadtrat beschlossen. Der Rahmenplan sieht eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang des Nordwestrings und der Bielefelder Straße sowie eine öffentliche Grünfläche auf der straßenabgewandten Seite vor. Entlang des Nordwestrings sind 5-7 Geschosse und an der Ecke NW-Ring Bielefelder Straße 12 Geschosse vorgesehen. Das Bürogebäude - das sich in den Rahmenplan einfügen wird - kann voraussichtlich noch auf der Grundlage des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 3686 genehmigt werden.



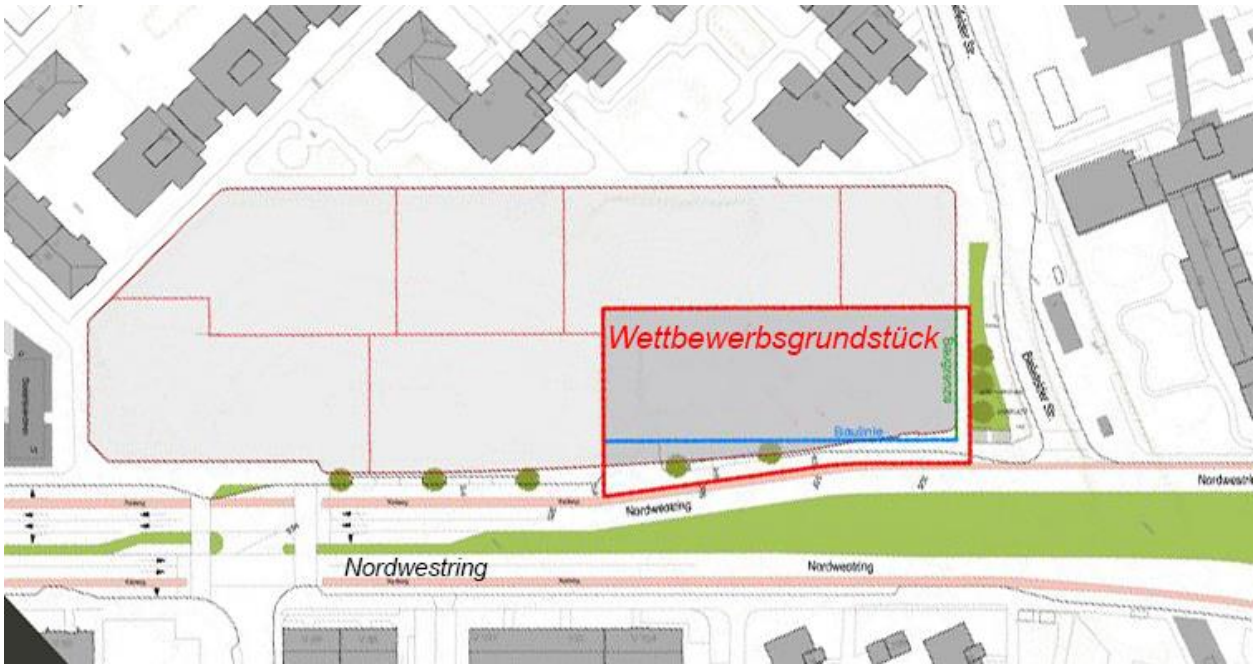
Abbildung 2 Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr.4662 Bild: Stadt Nürnberg

Wettbewerb
Um ein passendes Konzept für ihren Standort zu entwickeln, hat die UmweltBank AG einen europaweiten Architektur-Wettbewerb mit 30 Büros ausgelobt.

Davon wurden 10 ausgewählte Architekturbüros eingeladen, die über einschlägige Erfahrungen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Holzbau verfügen. 20 Büros wurden über ein Bewerbungsverfahren ausgewählt.

Für den Neubau soll die beste Mischung aus Ökologie und Ökonomie umgesetzt werden, unter anderem durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe und erneuerbarer Energien. Für das Gebäude wird die höchste Zertifizierung angerstrebt.

Innerhalb eines neuen urbanen Stadtquartiers sollen moderne, zukunftsweisende und kommunikationsfördernde Arbeitswelten mit hoher Flexibilität für unterschiedlichste Anforderungen entstehen. Insgesamt sollen 11 000 m² Bürofläche entstehen sowie im Erdgeschoss Verkaufsflächen für einen Bio-Supermarkt geplant werden, welche das Angebot für das Quartier erweitern.



Wettberwerbsumgriff *Bild: Umweltbank*

Am 7.10.2020 traf sich das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Jörg Adlinger, um über die 27 eingegangenen Arbeiten zu urteilen. Neben der Ausloberin waren im Preisgericht renommierte Architekten, der Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg und die Stadt Nürnberg vertreten. Unterstützt wurde das Preisgericht durch Experten für Holzbau, Nachhaltigkeit und Energiekonzepte. Die Organisation des Wettbewerbs und die Vorprüfung hatte das Büro Kohler Grohe Architekten aus Stuttgart übernommen.

Nach intensiver Diskussion vergab das Preisgericht folgende Preise:
1. Preis Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg
2. Preis HaasCookZemmrich, Stuttgart
3. Preis Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Der Anspruch der drei Siegerentwürfe auf ökologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeit drückt sich im markanten Außenbild ebenso aus, wie in den auf offene und vielfältige Kommunikation angelegten Innenräumen. Dies beginnt beim Eingangsbereich und setzt sich über die angeschlossenen Veranstaltungs-, Konferenz- und Ruheräume bis in die Außenbereiche fort.



Ansicht vom Nordwestring *Bild: Spengler Wiescholek*



Modell *Bild: KohlerGrohe*

1. Preis – Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner, Hamburg

Auszug Jurybericht:
Das neue Gebäude folgt dem im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Baufeld, setzt den Hochpunkt mit der schmalen Giebelseite zum Nordwestring und entwickelt den hohen Baukörper entlang der Bielefelder Straße. Die Ausrichtung weicht ab von der gewöhnlich linearen Entwicklung entlang der Hauptstraße und reagiert dadurch auf eindrückliche Weise auf die spezielle stadträumliche Situation, denn nicht die Kontinuität eines Straßenraums sondern der Paradigmenwechsel im stadträumlichen Gefüge prägt diesen Ort.
Die schwierige Einbindung des Gebäudes in das nähere Umfeld gelingt den Verfassern auf eine selbstverständliche Weise. Auf dem Niveau der Unterführung an der Südost-Ecke verbinden sich Fuß- und Radweg – der Zugang zum Fahrradraum kann nicht besser angebunden werden. Über eine großzügige Treppe gelangt man zum Vorbereich vor dem Eingang in die neue Zentrale der Umweltbank. Der Trottoir folgt dem natürlichen Geländeverlauf Richtung Westen, man kommt vorbei an dem Café, das durchgesteckt, auch einen Bezug zum Garten herstellt. Bis zu dieser Einrichtung weicht das Erdgeschoss zurück, gibt öffentlichen Raum frei, dann wechselt das Gebäude vor auf die Grundstücksgrenze, wo der Biomarkt, die externen Zugänge, die Anlieferung, die Zufahrt zur Tiefgarage angesiedelt werden.
Was den Baukörper auszeichnet, ihn rhythmisiert und definiert ist die Zielsetzung, einen Massivbau aus Holz zu entwickeln. Das zwingt zu einer klaren Struktur, zu einer einfachen, durchdeklinierten Bauweise und Konstruktion.(…). Das Serielle ist das Grundgerüst des Entwurfs – die Ausnahmen sind die grünen Zimmer, die sich über das Volumen verteilen und in einem räumlichen Bezug zueinander stehen.(…) Es sind die Grünen Räume über die Geschosse, die der seriellen Grundstruktur spezifische Charakteristik geben und die gleichzeitig die Geschosse räumlich miteinander verbinden und die sich im Fassadenbild markieren. Dachterrassen an unterschiedlichen Positionen erhöhen die Kommunikationsdichte in dem Gebäude, ermöglichen unterschiedliche Nutzungen, Meetings, sind auch Rückzugsorte.
Die Außenwirkung des Gebäudes wird geprägt einerseits von dem seriellen Modul für die Bürobereiche und dann den Ausnahmen, den Webfehlern, die einer modernen, zeitgemäßen Arbeitswelt Ausdruck geben: freundlich, offen, niederschwellig, positive Ausstrahlung - experimentell, trotz struktureller , konstruktiver Klarheit.
Im Gebäude prägt die Holzkonstruktion die Atmosphäre, außen sollen nachhaltige, außenraumtaugliche Materialien verwendet werden.(…)



Ansicht vom Nordwestring Bild: HaasCookZemrich



Modell Bild: Kohler Grohe

2. Preis – HaasCookZemmrich, Stuttgart

Auszug Jurybericht:
Die Verfasser der Arbeit 1024 schlagen für die UmweltBank Nürnberg einen in zwei Gebäudehöhen gestaffelten Baukörper vor, der durch ein besonderes Element plastisch gegliedert wird: Begrünte Räume mit hoher Aufenthaltsqualität werden über die Geschosse hinweg mit Treppen verbunden und münden, als durchlaufendes grünes Band in der Fassade ablesbar, im Konferenzbereich oberhalb der Cafeteria.
Die besondere Qualität und Zeichenhaftigkeit dieses Elements werden durch das Preisgericht begrüßt. Das Konzept ist jedoch nicht an jeder Stelle konsequent durchgehalten: Obwohl in den Zeichnungen anders dargestellt, fehlt diesem Raumkontinuum die Verbindung zum Erdgeschoss. Zudem sind in den großflächigen Büroebenen die Räume aufgrund ihrer Dimension nicht ausreichend wahrnehmbar. Größere Flächen wären hierfür wünschenswert.
Das Gebäude bleibt trotz der differenzierten Gestaltung ein großmaßstäblicher Baukörper, der in seiner Dimension die Umgebung dominieren wird.
Die Besucher betreten die UmweltBank über einen gut dimensionierten Vorplatz. Vom großzügig gestalteten Foyer gelangen sie in die unterschiedlichen Bereiche des Hauses. Der Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich befindet sich dabei leider im ersten Obergeschoss.
Die Cafeteria liegt richtig im 6. OG mit Verbindung zur Dachterrasse. Alle Bürobereiche sind gut und effizient organisiert.
Für die Konstruktion des Hauses wird eine Holz- / Betonverbundbauweise vorgeschlagen. Konsequent findet das Material Holz auch in der Fassade Anwendung.(…)
Die lehmbasierte Heiz-/Kühldecke verspricht einen hohen Komfort bei gleichzeitig energieeffizienten Betriebstemperaturen.(…) Die Positionierung der Anlieferung des Supermarktes wird den künftigen Innenhof, an den sich auch Wohnnutzung anschließt, belasten.
Das Gebäude liegt wirtschaftlich aufgrund seiner ungünstiger Flächeneffizienz unter dem Durchschnitt.
Insgesamt stellt die Arbeit einen guten Beitrag dar. Das innräumliche Konzept zeigt sich deutlich nach außen und stellt zugleich eine sinnfällige und zeichenhafte Verbindung zum Inhaltsschwerpunkt der Bank dar. Eine größere Konsequenz in der Umsetzung wäre aber wünschenswert.



Ansicht vom Nordwestring Bild: Steimle Architekten



Modell Bild: Kohler Grohe

3. Preis – Steimle Architekten GmbH, Stuttgart

Auszug Jurybericht:
Von den Entwurfsverfassen werden als Grundhaltung die Prämissen „keep it simpel“ und „grüne Lunge“ benannt.
In Städtebau und Architektur spiegeln sich die Grundhaltungen schlüssig und ausgewogen wider,- insbesondere in den Ansichten durch Ausprägung der Ebene 7 als „grünes Geschoss“ sowie in den Draufsichten durch Ausprägung eines „Grünhofes“.
Die Qualitäten des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts entsprechen der Thematik des „Bauens auf der Parzelle“ und damit vollumfänglich dem Grundduktus des städtebaulichen Rahmenplans. Folgerichtig ergeben sich im Gebäudegrundriss die unter anderem der Topographie geschuldeten Rücksprünge der Baukörper. Aus der Blockrandsituation konsequent entwickelt zeigt sich der städtebauliche Hochpunkt. In Parallellage zum Nord-West-Ring und kulminierend zur Ecke Bielefelder Straße staffeln sich die Baukörper in Stadtgrundriss und in Höhenentwicklung in Form einer konsequenten Hierarchie.
Die Anbindungen der Erdgeschossnutzungen an das städtebauliche Umfeld der Straßenunterführung Düsseldorfer Straße ist gelungen,- dem gegenüber sind Lage und Anbindung des Einzelhandels durch die gewählte Tieflage im Untergeschoss unzweckmäßig und nicht befriedigend gelöst. Insbesondere der Übergang zum unmittelbar angrenzenden Verkehrsraum erscheint kaum befriedigend lösbar. (…)Das architektonische und gestalterische Grundkonzept nimmt weitestgehend begründet die Bezüge zu den öffentlichen Räumen auf und entwickelt sie folgerichtig weiter. Die erdgeschossigen Nutzungen des prägnanten Kopfgebäudes mit angemessenem Foyer und Veranstaltungssaal sind sehr ausgewogen komponiert. Auch der Durchgang Straßenraum – Hof mit der Anlage eines „Mobilität – Hub“ ist funktional richtig positioniert und geschickt genutzt. Nicht überzeugend gelöst sind Lage, Zugänglichkeit und Ausprägungen der vor Zonen zum öffentlichen Raum der Einzelhandelsnutzung. Die angebotenen Grundrisslösungen für die Büronutzungen – konzeptionell angelegt als drei-spännige Anlage – erlauben vielfältige, flexible, abwechslungsreiche und kommunikationsfördernde Abwandlungen, je nach Anforderungsprofil. Die Fassade mit seiner bandartigen prägnanten und vertikal gliedernden komplementären Struktur stellt sich als sehr ausgewogen entwickelt dar. (…)
Das gesamte Gebäude ist über die gesamte Grundfläche sehr gut in einem regelmäßigen Raster aufgebaut. (…)
Die Verfasser der Arbeit legen in der Gesamtschau einen robuste, eigenständige und dem vorformulierten Haltungsansatz in weiten Teilen und in der Tiefe des Entwurfs überzeugenden Entwurf vor. (…)

Die Jury gab der Ausloberin die Empfehlung, die Verfasser des ersten Preises mit der Planung zu beauftragen.
Die prämierten Entwürfe waren von Montag, den 12. Oktober bis Freitag, den 23. Oktober jeweils von 14.00 bis 16.00 Uhr im Foyer der UmweltBank AG am Laufertorgraben 6 in Nürnberg öffentlich ausgestellt.

Weiteres Vorgehen
Die UmweltBank AG konnte inzwischen das gesamte ehemalige GfK-Grundstück erwerben und führt dort die Planung für ein nachhaltiges Stadtquartier fort. Im nächsten Planungsschritt wird der Rahmenplan und das Wettbewerbsergebnis aufeinander abgestimmt, um eine optimale städtebauliche Einbindung zu gewährleisten.

Der städtebauliche Rahmenplan wird dazu im Rahmen der städtebaulichen Eckdaten gem. Einleitungsbeschluss als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren überarbeitet. Wesentliche Kriterien der Überarbeitung sind dabei u.a. die Gliederung der Baukörper entlang des Nordwestrings und auf der rückwärtigen Seite sowie die Überarbeitung der Freiflächen in Bezug auf die angrenzende Nachbarbebauung.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4662 wird wie geplant weitergeführt, um Baurecht für ein Stadtquartier auf der Grundlage eines „Urbanen Gebietes“ (MU nach § 6a Baunutzungsverordnung) zu schaffen.

Berichtsvorlage
Stpl/198/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 07.07.2020

Anlagen:
Antrag_Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße_Die Grünen
Bericht

Bericht:
Die Verwaltung berichtet über die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebaung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4605 "Leyer Straße" sowie über den aktuellen Stand der Entwicklung. Weiterhin wird über den Sachstand der Grundstücksübernahme für das Areal für die Herstellung der Grünflächen, sowie über den Zuständigkeitsbereich der auf dem Areal abgestellten Fahrzeuge berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☒ **LA**

☐

Ö 6

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
07. JULI 2020

VI

III X

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 7. Juli 2020

Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße: Gründe für die Stagnation hinsichtlich Bebauung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den kommenden Jahren sind viele Projekte zum Geschosswohnungsbau in Nürnberg geplant. Diese Entwicklung ist insbesondere im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet als sehr positiv zu betrachten.

Gerade auch die Bebauung mit 350 Wohneinheiten (Bebauungsplan 4666) und somit die Entwicklung im Gebiet zwischen Dottenheimer- und Von-der-Tann-Straße ist ein weiterer Schritt, den sehr angespannten Wohnungsmarkt etwas zu entzerren. Dabei sollte eine aufeinander abgestimmte strukturelle Stadtteilentwicklung unter Berücksichtigung des Umfelds im Mittelpunkt stehen – eine partielle Inselbetrachtung wäre der falsche Ansatz. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, warum die Stadt ein angrenzendes Areal von zwei Hektar zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße nicht für die Bebauung heranzieht. Dieses Gebiet liegt seit Jahren brach, obwohl hierfür bereits Baurecht (Bebauungsplan 4605) besteht. Seit einiger Zeit entwickelt sich dieses Gebiet als Abstellfläche für alte, ungenutzte Fahrzeuge: Dies wirkt sich nicht nur negativ auf das Stadtbild aus, sondern ist auch aus Umweltschutzgründen (Ölverlust etc.) nicht hinnehmbar.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung prüft die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung (Bebauungsplan 4605) und berichtet über den aktuellen Stand.

- Zudem prüft die Stadt eine Grundstücksübernahme, um dieses Areal für die Bebauung zu nutzen oder um es für den Grünflächenausgleich heranzuziehen.
- Die Verwaltung prüft, in welchen Zuständigkeitsbereich die abgestellten Fahrzeuge auf dem Areal fallen und inwieweit sie die Umwelt belasten.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin
Stadtrat

Andrea Bielmeier
Stadträtin

Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße
Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 7. Juli 2020

Bericht

Der Antrag vom 7. Juli 2020 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen (siehe Anlage) umfasst Fragen zur Entwicklung des Areals zwischen Leyher-,Rehdorfer- und Dottenheimer Straße.

1. **Die Verwaltung prüft die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 4605) und berichtet über den aktuellen Stand. Zudem prüft die Stadt eine Grundstücksübernahme, um dieses Areal für die Bebauung zu nutzen oder um es für den Grünflächenanteil heranzuziehen.**

   Für das ca. 2,4 ha große Gebiet südlich der Leyher Straße zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 4605 (rechtskräftig am 22.04.2015) aufgestellt. Anlass der Aufstellung war die Aufgabe eines Großteils der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Druckerei. Ziel war es das Areal einer höherwertigen bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

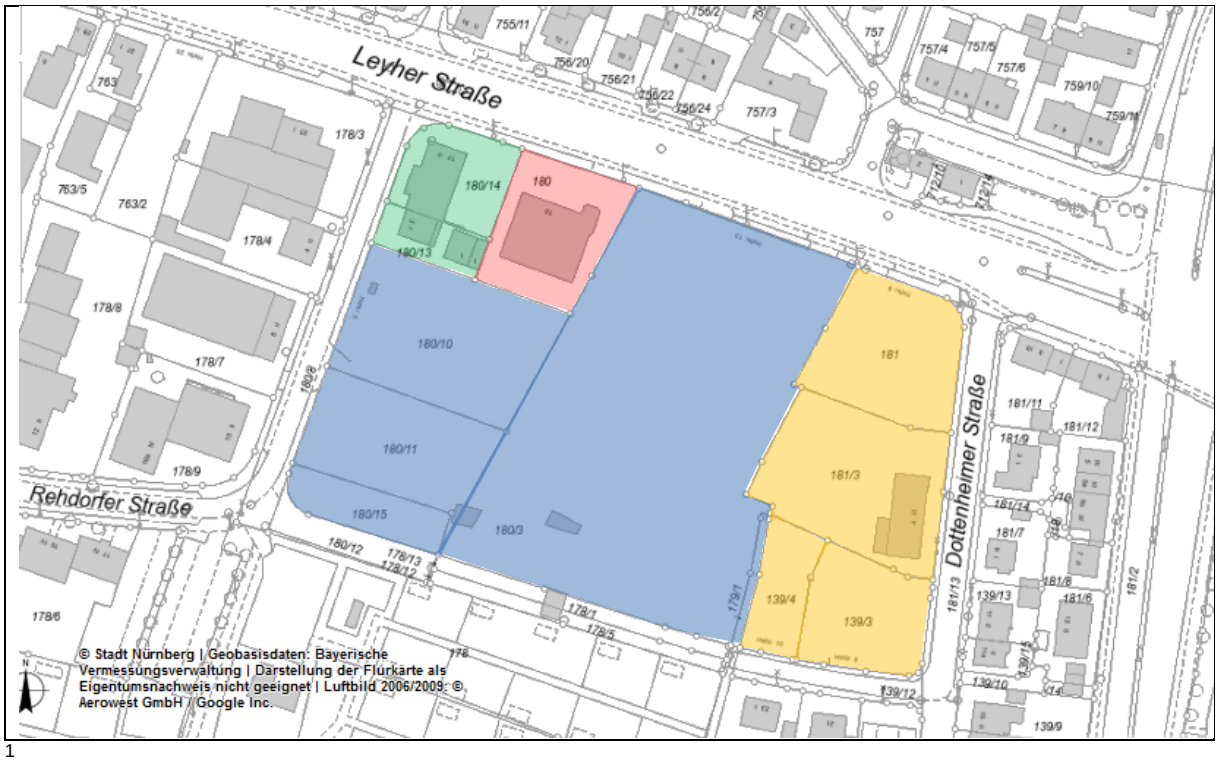
   Die Grundstücke entlang der Leyher Straße und im Westen entlang der Rehdorfer Straße zum dort angrenzenden Gewerbegebiet sollen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. An der Leyher Straße ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgesehen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Leyher Str. 15 und 17), für die Bestandschutz besteht. In den rückwärtigen, lärmabgewandten Bereichen ist Wohnnutzung geplant. Vorstellbar sind hier sowohl Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als auch Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug vorgesehen, der hinsichtlich seiner Ausstattung und Instandhaltung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellt und die Verbindung zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenkolonie bildet.

   Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4605 besteht Baurecht im Rahmen der Festsetzungen entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Verpflichtung die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung umzusetzen kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgeleitet werden.

   Der Zeitpunkt der Umsetzung der Baumaßnahmen auf den privaten Bauflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4605 daher durch die Stadt nicht direkt beeinflusst werden. Lediglich die Umsetzung der künftig öffentlichen Flächen liegt in der Hand der Stadt. Derzeit sind alle Flächen im Plangebiet in Privateigentum.

   Die Eigentümersituation im Geltungsbereich des B-Planes stellt sich wie folgt dar:

   - Eigentümer 1 - blau (Fl.Nr. 180/3; 180/10; 180/11, 180/15; Sundersbühl) - 14.337 m²
   - Eigentümer 2 - gelb (Fl.Nr. 181;181/3; 139/3; 139/4; Sundersbühl) – 5.818 m²
   - Eigentümer 3 - grün (Fl.Nr. 180/13; 180/14; Sundersbühl) – 1.361 m²
   - Eigentümer 4 - rot (Fl.Nr. 180; Sundersbühl) – 1.444 m²



1

Das Liegenschaftsamt wird Gespräche mit dem Haupteigentümer 1 führen, um mögliche offene Punkte bei der flächenmäßigen Umsetzung des B-Planes (z.B. Erschließungsfragen, Grünflächen etc.) zu klären

2. **Die Verwaltung prüft, in welchen Zuständigkeitsbereich die abgestellten Fahrzeuge auf dem Areal fallen und inwieweit sie die Umwelt belasten**.

   Die Fläche ist vollständig eingezäunt und daher nicht betretbar, aber gut einsehbar. Es befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück. Beide Fahrzeuge sind zwar abgemeldet und gebraucht, aber es handelt sich nicht um Altfahrzeuge. Die Fahrzeuge weisen augenscheinlich keine größeren Schäden auf und sind zu ihrem ursprünglichen Verwendungszweck als Fortbewegungsmittel grundsätzlich geeignet. Insoweit sind die Fahrzeuge nicht als Abfall einzustufen.

   Abgemeldete Fahrzeuge dürfen zwar nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden, aber auf Privatflächen dürfen abgemeldete Fahrzeuge stehen, selbst wenn die Flächen wie hier nicht oder nur teilweise befestigt sind. Offensichtliche Umweltgefahren wie auslaufende Fahrzeugflüssigkeiten gehen von den Fahrzeugen nicht aus.

   Eine gewerbliche Fahrzeugabstellfläche in größerem Umfang (z.B. als Verkaufsfläche für Gebrauchtwägen), die dann einer (baurechtlichen) Genehmigung bedürfte, konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Bei den Flächen handelt es sich um Privatgrund und nicht um städtischen Grund. Die Verantwortung und auch die Verfügungsgewalt über die Grundstücksnutzung liegt bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Behördliche Eingriffe des Umweltamtes wären nur im Falle konkreter Umweltgefahren geboten.

   Neben den Fahrzeugen konnten auf den Privatgrundstücken an mehreren Stellen Abfallablagerungen vorgefunden werden, darunter Metallschrott und Bauschutt. Hier wird das Umweltamt auf Basis des Abfallrechts tätig und wird auf eine Beseitigung hinwirken.

[1] Abb. Eigentümersituation; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Berichtsvorlage
Stpl/201/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020

Anlagen:
Antrag_Wohnbebauung in Schweinau_Die Grünen
Bericht
Lageplan
Übersichtspläne Bebauungspläne Nrn. 4532 und 4633, je Variante B
Lageplan zu Bauantrag

Bericht:
Die stetige Zunahme der Bevölkerung im Stadtgebiet erfordert die Aktivierung vorhandener Wohnbauflächen zu.

Das derzeit teilweise als Erholungsgärten (nicht geschützte ‚Kleingärten) genutzte Gebiet an der Hinteren Marktstraße/ östlich der Hans-Schmidt-Straße wurde in das Sonderprogramm Wohnungsbau mit 45 Wohneinheiten aufgenommen und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Mietwohnungsbau zu fördern.

Die bestehenden Grünflächen im Quartier, die Kleingärten und der Lochnerpark sind durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) dauerhaft gesichert.

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 Schaffung von Wohnraum wird besonders den Bedürfnissen von Wohnungssuchenden Rechnung getragen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.VII/LA**

☐

☐

Ö 7

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
01. JULI 2020

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII Bgm/Se	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 29. Juni 2020

Wohnbebauung in Schweinau: Erhalt der Grünflächen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit 2005 steht die Wohnbebauung am nordöstlichen Ende der Hinteren Markstraße in Schweinau zur Debatte. Seitdem bangen die Anwohner*innen um die „grüne Lunge" in ihrem Viertel, da den Gebäuden neben zahlreichen Bäumen die dortigen Kleingärten weichen müssen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung berichtet über die gesamte Entwicklung, beginnend ab 2005 bis zur erneuten Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und über den Stand heute.
- Die Stadt erläutert, welche Beweggründe vorlagen, das im Jahr 2015 erneut ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde – trotz einstimmigen Einstellungsbeschlusses durch den Stadtrat vom 19. Juni 2007.
- Die Verwaltung erstattet Bericht, unter welchen Bedingungen die Teilfläche mit den Flur-Nummern 183 und 184 an das Evangelische Siedlungswerk (ESW) veräußert wurde und ob die ESW in der Zwischenzeit einen Bauantrag eingereicht hat.
- Die Stadt gibt Antwort darüber, inwieweit die Möglichkeit besteht, das von der Eisenbahner-WBG wieder zurückgeforderte Fläche mit der Flurnummer 185/2 als öffentliche Grünfläche gesichert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin
Stadtrat

Andrea Bielmeier
Stadträtin

Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Entwicklung der Flächen an der Hinteren Marktstraße
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.06.2020

Bericht
Vor dem Hintergrund eines ständigen Bevölkerungswachstums kommt die Stadt Nürnberg ihrer Verantwortung nach, indem sie den Wohnungsmarkt beobachtet, um durch gezielte Maßnahmen eine spürbare Entlastung zu erreichen. Vor der Ausweisung neuer und im Stadtgebiet begrenzter Siedlungsflächen ist die Innenentwicklung gemäß §1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu aktivieren. Bauflächenpotentiale, die bereits über eine weitgehend bestehende technische und soziale Infrastruktur verfügen, sollen vorrangig einer Bebauung zugefügt werden.

Im südwestlichen Stadtgebiet nördlich der Hinteren Marktstraße liegt eine städtische, teilweise durch Erholungsgärten genutzte Wohnbaufläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, Planungsrecht liegt vor in Form von § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan i.V.m. Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4532
Der Stadtplanungsausschuss (AfS) beschloss in seiner Sitzung am 10.11.2005 die Einleitung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 nördlich der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße im Stadtteil Schweinau für das insgesamt ca. 1,2 ha große Gebiet. Es wurden zwei Varianten der künftigen Wohnnutzung aufgezeigt. Variante A sah eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor; Variante B bestand aus Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern.

Am 13.07.2006 wurde im AfS über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berichtet und das weitere Verfahren beschlossen: Aufgrund der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen entschloss man sich für eine ressourcenschonende Innenbereichsentwicklung und bevorzugte Variante B, die neben dem geringeren Flächenbedarf mehr Wohnfläche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Süden weitgehend schont, Zufahrt und Stellplätze von der bestehenden Wohnbebauung an der Hinteren Marktstraße abrückt sowie ein besseres Verhältnis von Wohnfläche zu Außenhülle und damit eine bessere Energiebilanz verspricht.

In gleicher AfS-Sitzung stellte die SPD-Stadtratsfraktion den Antrag, dass die Verwaltung die Vorschläge für die Bebauung zurückziehen und dem Stadtrat eine Ergänzung der vorhandenen Geschosswohnungsbauten entlang der Hinteren Marktstraße auf dem Grundstück 185/2, Gemarkung Schweinau vorlegen möge. Die städtischen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 183, 184 und 167 solle man der DB Landwirtschaft zum Kauf oder zur Pacht anbieten und in die Kleingartenanlagen mit einbinden.
Dieser Antrag wurde einstimmig beschlossen.

Am 19.04.2007 wurde im AfS das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4532 eingestellt mit dem Hinweis, dass auch auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung des Grundstücks östlich der bestehenden Zeile entlang der Hinteren Marktstraße errichtet werden könne.

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4633
Der Bedarf an Wohnbauflächen war und ist immer noch hoch, so prüft(e) die Stadt weiterhin die Eignung der begrenzten potentiellen Innenentwicklungsflächen zur Wohnnutzung, um auch Wohnraum für einkommensschwache Mieter zu schaffen.
Am 17.09.2015 wurde das Bebauungsplan-Verfahren erneut auf behandelt.

Variante A zeichnet sich durch eine Reihenhausbebauung (15 Wohneinheiten [WE]) und der Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit einem Geschosswohnungsbau (5-10 WE) aus, Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbeziehung des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie durch ausschließlich oberirdische Stellplätze.

Variante B präferiert 3 Stadtvillen im Geschosswohnungsbau (27-40 WE), Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Hinteren Marktstraße mit Geschosswohnungsbau (5-10 WE), Erschließung des Gebietes von Süden unter Einbezug des Verbindungsweges zu den Kleingärten, Erschließungsstraße nördlich der drei Baukörper mit fußläufiger Verbindung zur westlich angrenzenden Freiraumverbindung sowie oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen.

Der AfS beschloss, das Bebauungsplan-Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchzuführen.

Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde am 09.06.2016 im Stadtplanungsausschuss berichtet. Der Rahmenplan Variante B wurde entsprechend der vorgebrachten Stellungnahmen überarbeitet.

Wie auch anlässlich des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4532 wurde auch für das Verfahren Nr. 4633 eine Lösung außerhalb eines aufwändigen Bebauungsplans attestiert: Die aufgezeigten planerisch zu bewältigenden Themenbereiche lassen sich – bei geeignetem planerischen Ansatz – auch auf Grundlage des § 34 BauGB lösen. Das Verfahren wurde daraufhin nicht weitergeführt.

<u>Sonderprogramm Wohnen</u>
Das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet belegt nachfolgend in Zahlen den dauerhaften Anstieg der Einwohner, das der Vollständigkeit halber bis heute ergänzt wurde:

Jahr	Einwohner	Zunahme in Prozent gegenüber dem Jahr 2000
2000	488.400	
2005	493.553	1,0
2014	501.072	2,6
2015	509.975	4,4
2019	535.886	9,7

In den letzten 20 Jahren stieg die Bevölkerung in Nürnberg um ca. 10 %.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche ca. 1.600 Wohneinheiten geschaffen (vgl. RWA vom 20.04.2016 und AfS vom 28.04.2016).

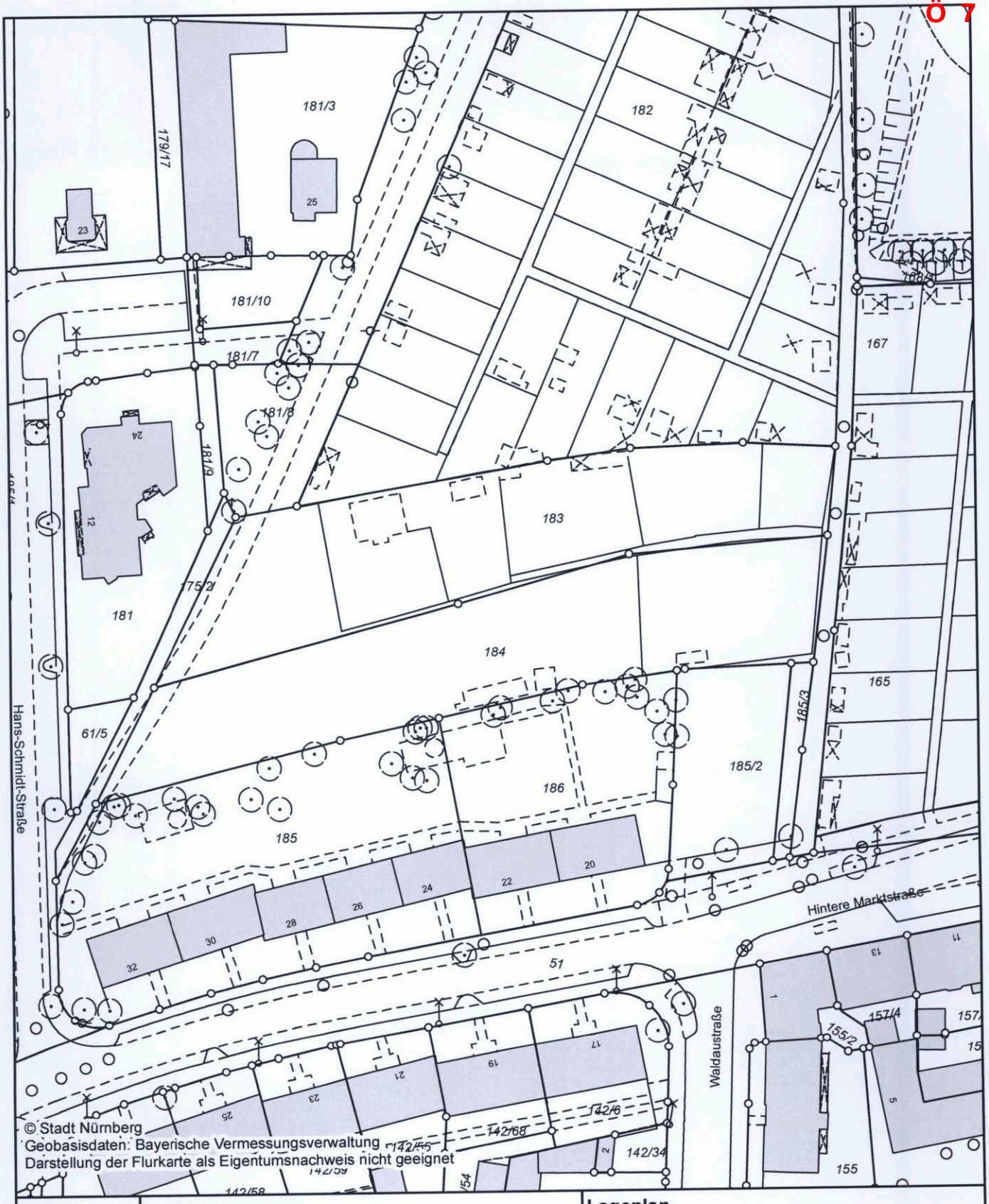
Hierzu gehört auch die Hintere Marktstraße mit einer ca. 3.629 m² großen Teilfläche aus den Grundstücken Flur Nrn. 183 und 184, je Gemarkung Schweinau. Das Evangelische Siedlungswerk Bayern GmbH (ESW) hat diese Flächen, die von der Stadt im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens veräußert wurden, am 08.01.2019 gekauft. Der Vertragsgrundbesitz ist innerhalb von neun Monaten ab Zugang der Baugenehmigung ordnungsgemäß zu bebauen und innerhalb von drei Jahren vollständig herzustellen. Die geplanten 45 Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau. Das ESW hat am 04.07.2018 den Bauantrag B2-2018-548 hierzu eingereicht. Die Genehmigung wird nach Klärung der Erschließung erfolgen und sobald der Antrag für die Wohnraumförderung bei Ref.VII/SW eingereicht und bewilligt wurde. Der planerische Ansatz ist geeignet, die Kriterien des § 34 BauGB zu erfüllen.

<u>Grundstücksrückgabe</u>

Die Flur Nr. 185/2, Gmkg. Schweinau wurde vor ca. 60 Jahren auf Grund einer damaligen Straßenplanung unentgeltlich von der Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft an die Stadt Nürnberg abgetreten. Zwischenzeitlich erfolgte eine Umplanung: Eine 129 m² große Teilfläche des Grundstücks ist für die Erschließung der nördlich liegenden Flur Nrn. 183 und 184 aus der Flur Nr. 185/2 herausparzelliert worden (jetzt Flur Nr. 185/3).

Die Stadt hat geprüft, die verbleibende Fläche (nach Rückübertragung an Vonovia) zu Wohnbaupreisen zu erwerben bzw. zu behalten, hat sich aber aufgrund der angespannten Haushaltssituation dagegen entschieden. Der vormalige Eigentümer, vertreten durch Vonovia, hat ihren Rückgabeanspruch für die verbleibenden 773 m² bereits geltend gemacht und möchte die Fläche zeitnah – ebenfalls für Wohnen – bebauen. Die Rückübertragungsmodalitäten werden bereits verhandelt.

Ö 7



N

0 40 m

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Lageplan

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:

Vorhaben:

Datum:

Gemarkung: Schweinau

Flurstück - Nr.: 183
184
185/3

BAYERN 147 STADT NÜRNBERG

Herausgeber: Stadt Nürnberg

Grundlage: Liegenschaftskataster - Vermessungsamt Nbg
Katasterstand: 04.04.18

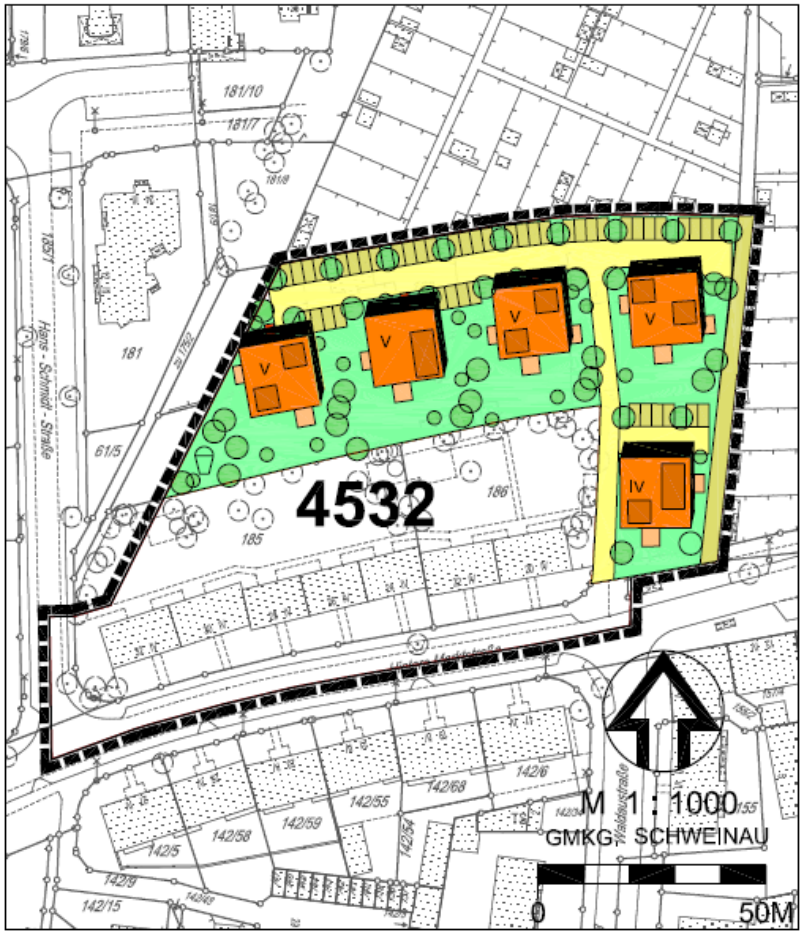
Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Auftrag Nr.: Sa

Datum des Auszuges: 03.05.2018

Ausgestellt durch: Sailer, Silke

Rahmenplan Varlante B
zum Bebauungsplan Nr. 4532 für eln Geblet nördllch der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße



LEGENDE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3S- 6 - 05

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4633 "HINTERE MARKTSTRASSE "

VARIANTE B

für ein Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße und östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen

NÜRNBERG

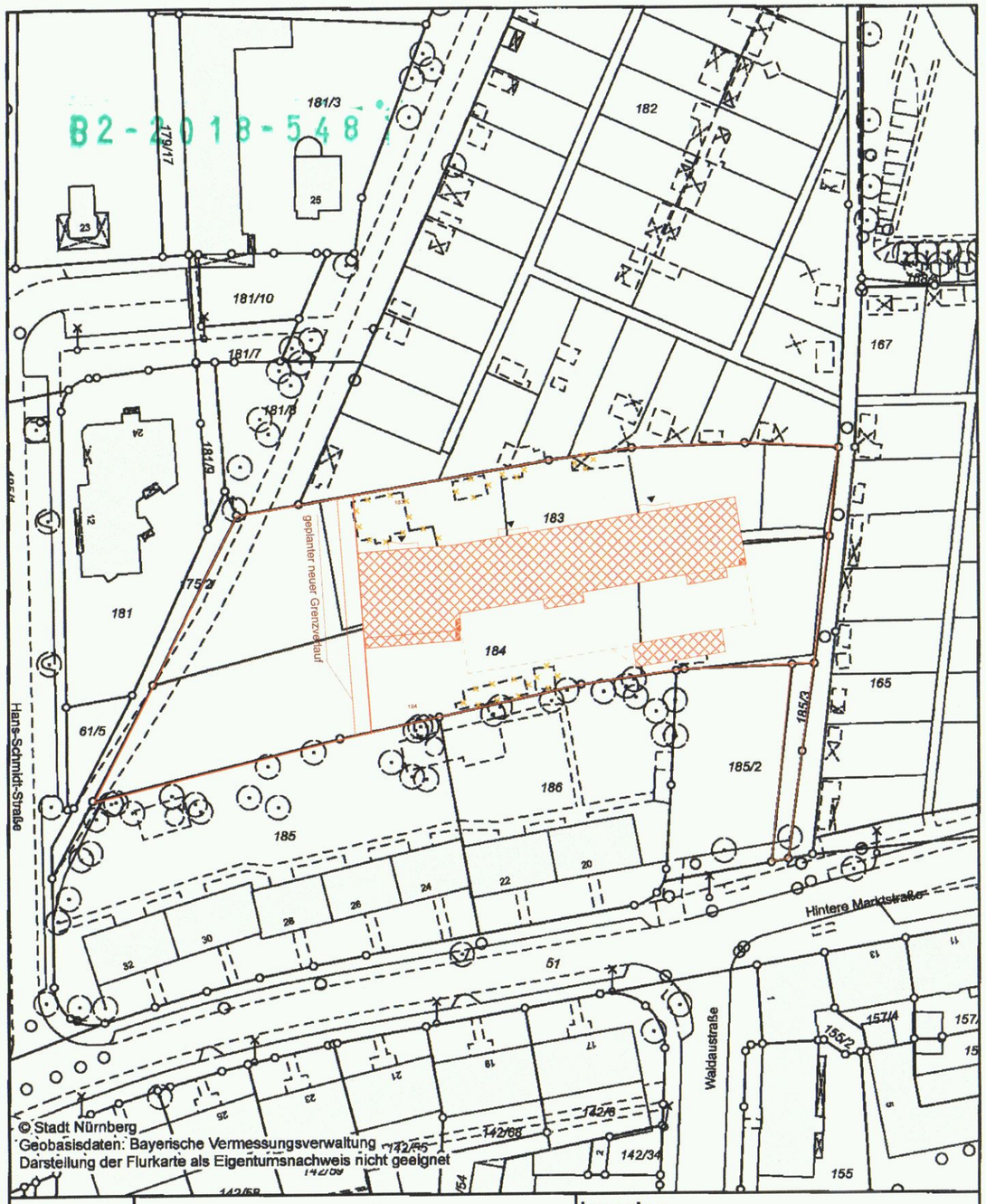


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

I 07

B2-2018-548



N

0 40 m

Erstellt für Maßstab 1:1.000

Gemarkung: Schweinau

Flurstück - Nr.: 183
184
185/3

Auftrag Nr.: Sa
Datum des Auszuges: 03.05.2018
Ausgestellt durch: Sailer, Silke

STADT NÜRNBERG 147 BAYERN

Lageplan

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:

Vorhaben:

Datum:

Herausgeber: Stadt Nürnberg

Grundlage: Liegenschaftskataster - Vermessungsamt Nbg
Katasterstand: 04.04.18

Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Nachbarschaftsbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung, Nachbarschaftsnachweis gemäß gesonderter Anlage

index	datum	inhalt	erstellt
planindex			

bauvorhaben

Neubau von 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen mit TG in der Hinteren Marktstraße, Nürnberg, Gem. Schweinau, Fl.Nr. 183, 184, 185/3

bauherr

ESW Bayern GmbH
Hans-Sachs-Platz 10
90429 Nürnberg

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Hans-Sachs-Platz 10, 90403 Nürnberg
Telefon 09 11 / 20 08 - 0
Telefax 09 11 / 20 08 - 156

architekt

hering architekt gmbh

löwenberger straße 50 90475 nürnberg fon 0911.8102890 mail info@hering-architekt.de

plantitel	blatt-nr.	datum	maßstab	höhenlage NN
Lageplan	401	08.05.2018	1000	+312,20 ü. NN = +/- 0,0

Beschlussvorlage
Stpl/192/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Projektsteckbrief Skateanlage Münchener Straße
Projektsteckbrief Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
Projektsteckbrief Skatepark Witschelstraße

Sachverhalt (kurz):
Am 24. September 2020 wurde im Stadtplanungsausschuss über den "Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020" berichtet. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat gemeinsam mit dem Bund ein Förderprogramm aufgelegt, welches Sportstätten in Gebieten, die im Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgenommen sind oder in städtebaulichen Untersuchungsgebieten zur Vorbereitung der Aufnahme in die Städtebauförderung liegen, bezuschusst.

Für oben genanntes Sonderförderprogramm hat die Verwaltung in einer gebildeten Arbeitsgruppe folgende drei Projekte benannt und bei der zuständigen Fördermittelstelle, der Regierung von Mittelfranken, einen Antrag zur Interessensbekundung eingereicht:

1. Skateanlage Münchener Straße
2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
3. Skatepark Witschelstraße

Fördervoraussetzung ist die Vorlage eines Grundsatzbeschlusses des Stadtrates.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Für die zur Förderung durch die Regierung ausgewählten Projekte entstehen Planungs- und Baukosten. Die Finanzierung des kommunalen Eigenanteils ist mit Stk abgestimmt und vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates über den Haushaltsplan 2021 gesichert.

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Aspekte werden im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen berücksichtigt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **StK**

☒ **SÖR**

☒ **SpS**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss begrüßt die eingereichte Interessensbekundung für den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 und beauftragt die Verwaltung, die drei nachfolgend genannten Projekte umzusetzen und in Aussicht stehende Fördergelder einzuwerben:

1. Skateanlage Münchener Straße
2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
3. Skatepark Witschelstraße

Beilage

Betreff:
Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020 - Antragstellung für Zuwendungen

Entscheidungsvorlage

Am 24. September 2020 wurde im Stadtplanungsausschuss vom „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020“ berichtet. Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat gemeinsam mit dem Bund ein Förderprogramm aufgelegt, welches Sportstätten in Gebieten, die im Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgenommen sind bzw. vor der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung liegen, bezuschusst. Gegenstand der Förderung sind dabei einzelne Sportstätten, keine städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

Für oben genanntes Sonderförderprogramm hat die Verwaltung in einer gebildeten Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtkämmerei, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt, Servicebetrieb öffentlicher Raum und Sportservice, folgende drei Projekte benannt und bei der zuständigen Fördermittelstelle, der Regierung von Mittelfranken, einen Antrag zur Interessensbekundung eingereicht. Einreichungsfrist war der 02. Oktober 2020. Weitere Informationen zu den Projekten sind in den beigefügten Steckbriefen zusammengefasst.

1. Skateanlage Münchener Straße
Die Skateanlage in der Münchener Straße besitzt in der Spielflächenplanung Nürnbergs eine übergeordnete Rolle. Als eine von sehr wenigen Aktionsflächen ist sie im Volkspark Dutzendteich, einem wichtigen Freizeit – und Erholungsbereich Nürnbergs, verortet. Nach 30 Jahren intensiver Nutzung treten an unterschiedlichen Stellen der Anlage nun bauliche Mängel auf, die die Nutzbarkeit erheblich einschränken und ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellen.

Die Maßnahme umfasst die Sanierung und Erweiterung der Skateanlage mit dem Ziel einen modernen Skatepark unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche zu errichten. Die neue Skateanlage fügt sich in die urbane Parklandschaft des Volkspark Dutzendteich ein und ist eine der größten Anlagen in der Metropolregion. Sie übernimmt nicht nur die Funktion einer Aktionsfläche für Jugendliche und junge Erwachsene, vielmehr ist sie ein stadtweiter Treffpunkt für Jugendliche und somit ein wichtiger Ort für Integration und Austausch. Mit den modernsten Skateelementen sowie unterschiedlichen Obstacles ist er State of the Art.

Die Skateanlage in der Münchener Straße ist eigens im mittelfristigen Investitionsplan der Stadt Nürnberg veranschlagt. Eine Finanzierung und Durchführung der Maßnahmen im Jahr 2021 findet nur dann statt, insofern diese durch den Investitionspakt gefördert wird.

2. Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße
Der Ballspielplatz in der Austraße liegt im Stadtteil Gostenhof-West, der durch eine dichte Bebauung geprägt ist. Im öffentlichen Raum fehlt es an Aufenthaltsqualitäten und insbesondere für Jugendliche sind zu wenige Angebote, wie öffentliche Bolz- und Fußballplätze vorhanden. Der Bolzplatz in der Austraße ist stark heruntergekommen und aufgrund baulicher Mängel derzeit nicht bespielbar. Die Auslastung des Ballspielplatzes wird aufgrund bisheriger Erhebungen als sehr hoch eingeschätzt. Eine umfangreiche Sanierung ist unumgänglich und bietet die Möglichkeit den Verdrängungen von jüngeren durch ältere Nutzern entgegenzuwirken und einen zweiten Platz anzulegen. Weiterhin können die öffentlichen Grünflächen überarbeitet und neu gestaltet werden.

Unter Einbezug der Gostenhofer Jugendhilfe wurden die vorhandenen Grundstücksflächen mit zwei unterschiedlich großen Multifunktionsspielfeldern überplant. Beide Spielfelder werden

durch eine umlaufende Bande begrenzt und mit Toren und Basketballkörben inkl. lärmgedämmten Ballfangzaun ausgestattet. Die Plätze sind barrierefrei begehbar und erhalten eine Beleuchtungsanlage. Die Verkehrssicherheit zu den angrenzenden Bahngleisen ist gewährleistet.

3. Skatepark Witschelstraße
Die Skateanlage in der Witschelstraße liegt im Stadtteil St. Leonhard, im Südwesten der Stadt Nürnberg. Im gesamten Stadtteil fehlen im öffentlichen Raum Aufenthaltsqualitäten. Gerade im Hinblick auf Jugendliche herrscht ein Mangel an Einrichtungen und Orte zum Treffen und Spielen. Durch eine Sanierung des Skateparks in der Witschelstraße bietet sich die Möglichkeit den öffentlichen Raum neu zu gestalten und somit den gesamten Stadtteil aufzuwerten.

So wird die veraltete Skateanlage überarbeitet und mit neuen Obstacles, die auch für BMX-Fahrer geeignet sind, versehen und wieder eröffnet. Den veränderten Anforderungen an die technische Entwicklung und den geänderten Sportgerätenormen wird Rechnung getragen. Die neue Anlage soll für die breite Masse attraktiv sein. Einzelelemente und Kombigeräte wechseln sich ab, das Aneinanderreihen von einfachen Rails, sowie die Kombination von einzelnen Elementen steigert die Nutzungsvielfalt der Anlage auch für geübte Fahrer. Bei der Umgestaltung der Anlage wird auf Möglichkeiten zur Barriereminderung geachtet. Der Zugang soll für alle interessierten Altersschichten möglich sein.

Weiteres Vorgehen
Förderkriterium ist, dass sich der Stadtrat explizit zu den ausgewählten Projekten bekennt und darüber einen Grundsatzbeschluss fasst. Dieser ist nach Beschlussfassung an den Fördermittelgeber weiterzureichen.

Nach Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Maßnahmen von der Bewilligungsstelle geprüft und ggf. für die zweite Stufe des Programms ausgewählt.
In diesem Rahmen erfolgt dann die detaillierte Antragstellung mit dem Ziel, einen Bewilligungsbescheid zu erlangen.

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Skateanlage Münchener Straße

Luftbild



Maßnahmenträger

Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
1.188.000 Euro	1.148.000 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die Maßnahme „Skateanlage Münchener Straße“ umfasst den Abriss und Neubau der Skateanlage im Volkspark Dutzendteich. Nach 30 Jahren intensiver Nutzung treten an den Übergängen zwischen dem Asphaltboden und den Skateelementen aus Holz bzw. Beton und Stahl bauliche Probleme auf, die die Nutzbarkeit erheblich einschränken und teilweise ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für die Nutzer darstellen. Unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche wurde ein moderner Skatepark entworfen, der sich in die urbane Parklandschaft einfügt. Ausgestattet mit den modernsten Skateelementen sowie unterschiedlichen Obstacles ist die neue Skateanlage „State of the Art“.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Die Anlage liegt im INSEK-Gebiet Südost und besitzt in der Spielflächenplanung Nürnbergs eine übergeordnete Rolle als eine der wenigen Aktionsflächen, die in einem bestehenden sehr wichtigen Freizeit- und Erholungsbereich Nürnbergs verortet ist. Sie übernimmt nicht nur die Funktion einer Aktionsfläche für Jugendliche und junge Erwachsene, vielmehr ist sie stadtweiter Treffpunkt für Jugendliche und somit ein wichtiger Ort für Integration und Austausch. Unweit der Fläche, die im Dritten Reich zum größten Sportstadion der Welt entwickelt werden sollte, können sich beim Skaten verschiedene Kulturen treffen und in Toleranz und Miteinander üben. Die Sanierung der Skateanlage hat für Nürnberg einen hohen Stellenwert, da sie den Nutzerdruck auf die kleineren, älteren Anlagen reduziert.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Ballspielplatz (Bolzplatz) Austraße

Luftbild



Maßnahmenträger

Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
411.682 Euro	394.682 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Der Bolzplatz ist stark heruntergekommen und derzeit gesperrt. Es bestehen mehreren Unfallgefahren. Eine umfangreiche Sanierung ist unumgänglich. Zusätzlich wird der Grünbereich überarbeitet und neugestaltet. Um den Verdrängung von jüngeren durch ältere Nutzer entgegenzuwirken, werden auf der vorhandenen Grundstücksfläche zwei unterschiedlich große Multifunktionsfelder errichtet und von einer 1m hohen umlaufenden Bande umgrenzt. An den Torseiten ergänzt ein 3m hoher lärmgedämmte Ballfangzaun den Umbau. Neben Toren werden die Spielfelder mit Basketballkörben und einer Beleuchtungsanlage ausgestattet.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Der Nürnberger Westen im Allgemeinen und das Stadterneuerungsgebiet Weststadt im Speziellen sind im Vergleich zur Gesamtstadt junge, kinderreiche und dynamische Stadtteile. Es sind zu wenige Einrichtungen und Orte für Jugendliche vorhanden. Im gesamten Bereich ist eine mangelhafte Ausstattung mit Ballspielplätzen, insbesondere öffentliche Bolz- und Fußballplätze zu konstatieren.
Im öffentlichen Raum (Straßenräume, Stadtplätze, Spielplätze) fehlt es an Aufenthaltsqualität und die Gestaltung ist in Teilen mangelhaft. Der Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Angebote für Bewegung und Sport im öffentlichen Raum, insbesondere für Jugendliche, kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Planinhalte wurden mit den Verantwortlichen der Gostenhofer Jugendhilfe abgestimmt.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020
Projektsteckbrief

Skatepark Witschelstraße

Luftbild



Maßnahmenträger

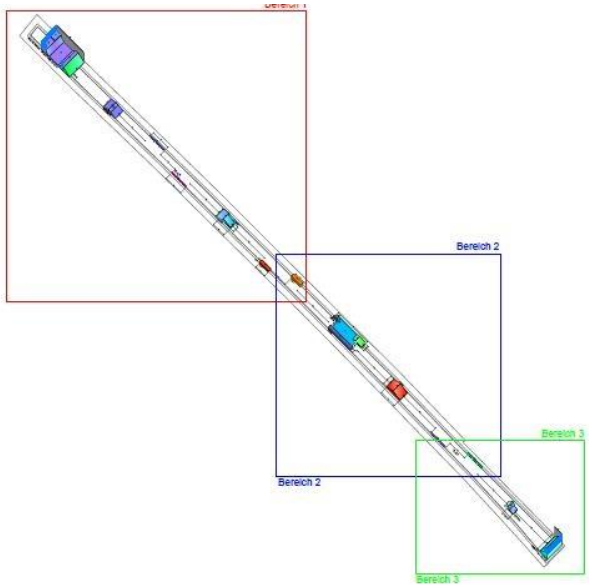
Stadt Nürnberg, vertreten durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum

Gesamtkosten	davon voraus. förderfähig
108.500 Euro	96.500 Euro

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Die veraltete Anlage soll nach ihrer vorübergehenden Schließung überarbeitet und mit neuen Obstacles, die auch für BMX-Fahrer geeignet sind, versehen und wiedereröffnet werden. Den veränderten Anforderungen an die technische Entwicklung und den geänderten Sportgerätenormen wird Rechnung getragen.
Die neue Anlage soll für die breite Masse attraktiv sein und sich durch eine niederschwellige Anforderung auszeichnen. Einzelelemente und Kombigeräte wechseln sich ab, das Aneinanderreihen von einfachen Rails, sowie die Kombination von einzelnen Elementen zu „Kombigeräten“ steigert die Nutzungsvielfalt, auch für Geübte.

Entwurf



Städtebauliche Einbindung

Die Skateranlage in der Witschelstraße liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg, im Stadtteil St. Leonhard. Die Flächen liegen im Betrachtungsraum des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Nürnberger Süden und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes St. Leonhard/Schweinau. Das Gebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt ein junger, kinderreicher und dynamischer Stadtteil. Es sind zu wenige Einrichtungen und Orte für Jugendliche vorhanden. Im gesamten Bereich ist eine mangelhafte Ausstattung mit Sportplätzen zu konstatieren. Vielen öffentlichen Räumen (Straßenräume, Stadtplätze, Spielplätze) fehlt es an Aufenthaltsqualität und die Gestaltung ist in Teilen mangelhaft.

Luftbild: © Stadt Nürnberg 2020
Entwurfsplan: © Service öffentlicher Raum Nürnberg

Beschlussvorlage
Stpl/202/2020

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 BayDSchG

Anlagen:
Erläuterung

Sachverhalt (kurz):
Nach dem Denkmalschutzgesetz erfolgt die Eintragung neuer Baudenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der Gemeinde. Die letzte Benehmensherstellung fand am 7. November 2018 statt. Bis zum Stichtag 1. Oktober 2020 wurden 13 Gebäude, Gebäudegruppen oder Objekte in die Denkmalliste nachgetragen. Aus der Liste gestrichen wurden im gleichen Zeitraum 3 Gebäude. Zwischen November 2018 und September 2020 wurden an 9 Tagen insgesamt 50 Gebäude auf Denkmalwürdigkeit überprüft.

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:
Das Benehmen für die nachgetragenen Denkmäler wurde nach Art. 2 Abs. 1 BayDSchG hergestellt.

Fortschreibung der Denkmalliste der Stadt Nürnberg
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Erläuterung:

I. In der Bayerischen Denkmalliste sind alle Baudenkmäler, denkmalgeschützte Objekte, Ensemblegebiete und Bodendenkmäler verzeichnet. Die Liste ist nicht abgeschlossen, sondern wird stetig aktualisiert. Die Liste ist öffentlich und kann von jedermann kostenlos im Internet eingesehen werden (entweder auf www.geoportal.bayern.de oder über die Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege www.blfd.bayern.de abrufbar). Neben dem Listentext sind weitere Daten und häufig auch Bilder des Objekts vorhanden.

Der „Bayerische Denkmalatlas“ ist tagesaktuell, Veränderungen werden sofort eingearbeitet. Einmal pro Woche wird der Bayerische Denkmalatlas mit dem städtischen Geo-Daten-Service abgeglichen.

Gebäude oder Anlagen, die noch nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden, werden nach Antrag vom zuständigen Listenreferenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf ihre Denkmalwürdigkeit geprüft.

Die Anregung, ein Gebäude oder eine bauliche Anlage überprüfen zu lassen, kann von jedem Bürger an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an die Stadtheimatpflege herangetragen werden. Diese stellen den Antrag an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Im Stadtgebiet von Nürnberg werden jährlich im Schnitt im Rahmen von 5 Ganztagesterminen etwa 28 Gebäude geprüft. Die Anregung zur Untersuchung erfolgt vor allem durch Institutionen, wie z.B. der „Stadtbildinitiative Nürnberg“, den „Altstadtfreunden“, der Stadtheimatpflege, dem „Verein Baulust Nürnberg“, aber auch durch städtische Ämter, kulturinteressierte Bürger oder durch die Hausbesitzer selbst.

Nach einer Besichtigung des Objekts „vom Keller bis zum Dach“ und Prüfung vorhandener Planunterlagen und/oder Archivalien wird von den Mitgliedern des Listenreferats beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die Aufnahme eines Gebäudes in die Denkmalliste beschlossen oder abgelehnt. Wesentliche Kriterien für die Aufnahme in die Liste sind neben der bauhistorischen Bedeutung z.B. die Ablesbarkeit der historischen Grundrisse als auch vorhandene Ausstattung und Ausgestaltung des Objekts.

Die Eigentümer, die Kommune und die Stadtheimatpflege werden schriftlich von der Aufnahme in die Liste informiert. Das Objekt wird dann sofort im „Bayerischen Denkmalatlas“ markiert.

Löschungen aus der Denkmalliste werden ebenfalls nach Antrag und eingehender Prüfung der Liegenschaften vorgenommen. Eine Löschung erfolgt nach Abbruch eines Baudenkmals oder wenn im Rahmen einer Prüfung festgestellt wird, dass ein Denkmal im Lauf von Jahrzehnten durch Umbauten und Umgestaltungen, die ohne Absprache mit den Denkmalbehörden erfolgten, so verändert wurden, dass die Denkmaleigenschaft nicht mehr begründet werden kann.

In gewissen Abständen erfolgt die Herstellung des Benehmens mit der Gemeinde gemäß Art. 2 Abs. 1 BayDSchG. Die letzte Benehmensherstellung in Nürnberg fand am 7. November 2018 statt.

Seit der letzten Benehmensherstellung im November 2018 wurden an 9 Tagen insgesamt 50 Gebäude oder Anlagen auf Denkmalwürdigkeit überprüft. 13 Objekte wurden in die Denkmalliste aufgenommen, 3 Löschungen erfolgten.

Nachfolgend werden zunächst die im Zeitraum von Herbst 2018 bis Herbst 2020 untersuchten und nach Prüfung neu unter Denkmalschutz gestellten Anwesen und Anlagen mit dem zugehörigen Denkmallistentext (*kursiv*) in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt. Das Datum hinter der Adresse nennt das Datum des Eintragungsschreibens.

Anschließend werden die gelöschten Baudenkmäler mit einer kurzen Begründung beschrieben.

Eintragungen:

Adam-Klein-Straße 35-37 – 29.11.2019

Städtisches Mietswohnhaus, Doppelhaus, im rechten Winkel zueinander gestellte, drei- bzw. viergeschossige Putzbauten mit Walmdächern und Gesimsgliederung, östlicher Bau mit dreiseitigem Fassadenerker und Eckpfeiler mit Baumeisterzeichen, westlicher Bau mit Stufengiebel und Dreiecksgauben, expressionistisch, von Ludwig Wagner, bez. 1924.

Am Tiergarten 32, Giraffenhaus – August 2019

Giraffenhaus, eingeschossiger Sichtziegelsteinbau mit gefaltetem Satteldach, an der Nordseite dreiteiliges Keramikmosaik mit der Darstellung des Dschungels, von Harald Clauß, 1961, Mosaik von Franz Vornberger, 1963.

(Hinweis: Ergänzung des bereits denkmalgeschützten Tiergartengeländes durch das Giraffenhaus)

Bertolt-Brecht-Straße 40 – 23.10.2019

Wohnanlage, zwei parallel angeordnete, fünfgeschossige Flachdachbauten mit sichtbarem Stahlbetonskelett mit Konsolenträgern und industriell gefertigten Aluminium- und Stahlfensterbauteilen als Außenhaut, Erschließung über ein mittig zwischen den Gebäuden eingestelltes, gegenläufiges Treppensystem auf Stahlbetonkonsolträgern und einem senkrecht von Versorgungsschächten begleiteten Aufzug an der Südseite, experimentelle Wohnanlage nach strukturalistischen Prinzipien, errichtet im Rahmen des Bundeswettbewerbs Elementa 72, von Otto Steidle, Partick Deby, Gerhard Niese und Roland Sommerer, 1973-74.

Denisstraße 26-30 mit Preißlerstraße 20-22 – 09.07.2020

Städtische Mietshausgruppe, über L-förmiger Grundlinie errichtete, vierteilige Baugruppe aus drei- bzw. viergeschossigen Sattel- bzw. Walmdachbauten mit Putzgliederung und Satteldachgauben, expressionistisch, Planung von Ludwig Wagner, Mitarbeit Georg Kuch, bez. 1925; Hofdurchgänge, 2 verputzte, stichbogige Torbögen, gleichzeitig.

Denisstraße 33-39 mit Preißlerstraße 26-28 – 09.07.2020

Städtische Mietshausgruppe, über L-förmiger Grundlinie errichtete, vierteilige Baugruppe aus drei- bzw. viergeschossigen Sattel- bzw. Walmdachbauten mit Putzgliederung und Satteldachgauben, expressionistisch, Planung von Ludwig Wagner, Mitarbeit Georg Kuch, bez. 1925; Hofdurchgänge, 2 verputzte, stichbogige Torbögen, gleichzeitig.

Fürther Str. 159 – 15.09.2020

Evang. Pfarrkirche, über annähernd 5-eckiger Grundlinie errichteter Zentralbau aus Sichtbeton, mit flach geneigtem Pultdach und offenem Glockenturm aus Betonscheiben, im Inneren Wände aus freisichtigem Ziegelsteinmauerwerk, von Gerhard Grellmann, 1968-1970; mit Ausstattung; Vorhof mit Brunnen, Brunnenskulptur von Heinz Heiber, gleichzeitig.

Kleinweidenmühle 1 – 25.08.2020

Mietswohnhaus, dreigeschossiger, über unregelmäßig L-förmiger Grundlinie errichteter Sichtziegelsteinbau mit Mansarddach und Gauben mit Haubendächern, an der abgeschrägten Ecke dreigeschossiger Erkerturm mit Pyramidendach und Haubenaufsatz, reiche Sandsteingliederung, Neurenaissance, bez. 1895; Einfriedung, Metallgitterzaun mit Steinpfosten und Metallgittertor, gleichzeitig.

Lindengasse / Riesenschritt – 23.04.2020

Stützmauer, hohe, unverputzte Hangmauer aus Sandsteinquadern, 18./frühes 19. Jh.; am nach St. Johannis führenden Fußweg, unterhalb der Hesperidengärten.

Obere Wörthstraße 2 – 07.03.2019

Mietswohnhaus mit Gaststätte, viergeschossiger, dreiseitig freistehender Sandsteinquaderbau mit abgewalmtem Mansarddach, dreiseitigen Fassadenerkern mit Schweifgiebeln, rundem Eckerkerturm mit Haube und Dachgauben mit Zeltdächern, historistisch, von Georg Richter, 1898/99.

Rednitzstraße 32 – 21.07.2020

Mietswohnhaus, eingeschossiger, traufständiger Sichtziegelsteinbau mit Mansarddach und stehenden Gauben mit Dreiecksgiebeln, von Matthias Letzner, 1896; Waschhaus, eingeschossiger Sichtziegelsteinbau mit Satteldach, gleichzeitig.

Reutersbrunnenstraße 34, Skulptur – 29.07.2020

Skulptur, zwei vor einem Kreuz sitzende Geschwisterkinder, Bronze, Entwurf von Philipp Kittler, Guss von Ernst Lenz, bez. 1900; ehemals in der Eingangshalle des Waisenhauses, jetzt im Garten.

Troststraße 4 – 04.12.2019

Mietswohnhaus, dreigeschossiger Ziegelsteinbau mit Mansardhalbwalmdach, Gauben mit Dreiecksgiebeln und Sandsteinfassade mit bossiertem Erdgeschoss, Ecklisenen und Gesimsgliederung, Neurenaissance, von Gg. Strehl, 1891; Ladeneinbau von Richard Gerling, 1919.

Zweibrückener Straße 68 – 18.10.2018

Öffentliche Bedürfnisanstalt, eingeschossiger Rundbau mit verputztem Ziegelmauerwerk, umlaufenden Fensterband unterhalb der Traufe und vorkragender, runder Stahlbetonplatte als Bedachung, nach Plänen des Städtischen Hochbauamts Nürnberg, 1954/55.

Löschungen:

Moosfeldweg 4, Bauernhaus – Löschung am 28.07.2020

Das ehemalige Wohnstallhaus in Kraftshof wurde nach Recherchen im Zug der Überprüfung aufgrund starker Kriegsschäden weitgehend erneuert. In den 1960er Jahren erfolgte zusätzlich ein größerer Umbau, der die Raumstrukturen im Inneren stark veränderte. Das Gebäude bleibt dennoch ein wesentlicher Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles Kraftshof

Sebaldusstraße 3, Bauernhaus – Löschung am 24.05.2019

Das frühere Wohnstallhaus in Kleinreuth h.d.V. wurde vor allem in den 1960er, aber auch in den 1980er Jahren stark verändert und überformt, sodass nur noch sehr wenig historische Substanz im Gebäude erhalten ist.

Volkacher Straße 22, Bauernhaus – Abbrucherlaubnis am 13.08.2020

Das seit über 30 Jahre leerstehende Wohnstallhaus in Großgründlach ist mangels Bauunterhalt in weiten Teilen eingestürzt. Eine denkmalgerechte Wiederherstellung ist nicht mehr möglich. Aufgrund des gefahrdrohenden Zustands für die umgebende Bebauung muss das Gebäude abgetragen werden. Der besonders prägende Sandsteinziergiebel mit Voluten und Bekrönung, der gut erhalten ist, wird in große Wandteile zerlegt und als Ausstellungsstück in das Fränkische Freilandmuseum Bad Windsheim verbracht. Weitere Ausstattungselemente werden aus dem Gebäude geborgen und eingelagert (Auflagen aus dem Bescheid).

Berichtsvorlage
Stpl/208/2020

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.10.2020	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nutzung der Potentiale der Bahnflächen
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.09.2020
- Tischvorlage -
Es wird mündlich in der Sitzung berichtet

Anlagen:
Antrag_Bahnflächenpotential_SPD

Bericht:
Es wird mündlich berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Von den planerischen Handlungsspielräumen, die sich mit der Nutzung und Aufwertung von nicht mehr benötigten Bahnflächen verbinden, kann die gesamte Stadtgesellschaft profitieren.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 9.1

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
23. SEP. 2020
/.....Nr. .....
VI 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
VII 2 z.w.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 22. September 2020
Antragsteller: Brehm/Meissner

Potentiale der Bahnflächen nutzen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Nürnberg ist eine wachsende Stadt. Neben Wohnraum wird auch bezahlbarer Raum für Kulturschaffende knapp. Es bräuchte mehr Kreativzentren mit Platz für Begegnung, Ateliers und Bandproberäume.

Die Deutsche Bahn verfügt in Nürnberg immer noch über viele Flächen und prinzipiell geeignete Immobilien – ein Teil davon ist leerstehend. Hier einige Beispiele:

- Das Bahn-Gebäude in der Schloßäckerstraße verfällt, das Areal könnte insgesamt hochwertiger genutzt werden.
- Für den Fischbacher Bahnhof gibt es sogar schon eine Initiative, die die Immobilie kulturell und gastronomisch beleben würde – wenn denn die Bahn mitziehen würde.
- An der Jansenbrücke, zwischen Adam-Klein-Straße und Frankenschnellweg, unterhält die Bahn ebenfalls ein großes Areal, dessen Gebäude von außen weitgehend ungenutzt wirken. Zudem könnte auf der Nordseite ein neuer Stadtteilpark entstehen, wenn die Bahn die Flächen an die Stadt veräußern würde.

Die Nutzung und Aufwertung dieser Areale würde in der Stadt- und Quartiersentwicklung neue Impulse setzen und positiv auf das Umfeld ausstrahlen. Die Deutsche Bahn steht deshalb auch in der Pflicht, hier einen Beitrag für das Allgemeinwohl zu leisten und die ungenutzten Objekte selbst aufzuwerten, zu vermieten oder der Stadt Nürnberg zu verkaufen.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag:

Die Verwaltung nimmt mit der Deutsche Bahn Gespräche über die genannten Objekte auf, um diese zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Fabian Meissner
Stadtrat

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD