Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Tagesordnung -öffentlich- 4
Ergänzung zur Tagesordnung 6
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 1 Baulandmobilisierungsgesetz 7
Sitzungsvorlage Ref.VII/014/2021 7
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.05.2021 Ref.VII/014/2021 10
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 27.05.2021 Ref.VII/014/2021 12
Entscheidungsvorlage Ref.VII/014/2021 14
TOP Ö 2 Mobiles bzw. temporäres Grün auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt 21
Bericht Ref.VII/015/2021 21
Antrag_CSU_20210503 Ref.VII/015/2021 25
Sachverhalt Ref.VII/015/2021 26
TOP Ö 3 Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt", Prüfung der Stellungnahmen und Erlass 28
Sitzungsvorlage Stpl/062/2021 28
Entscheidungsvorlage Stpl/062/2021 32
Übersichtsplan Stpl/062/2021 34
Änderungssatzung Stpl/062/2021 35
Begründung Stpl/062/2021 37
TOP Ö 4 Satzung Nr. 71 "Großreuth h.d.V. Ost" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827, für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße 45
Sitzungsvorlage Stpl/056/2021 45
Entscheidungsvorlage Stpl/056/2021 49
Übersichtsplan Stpl/056/2021 51
Entwurf der Satzung Stpl/056/2021 52
Entwurf der Begründung Stpl/056/2021 53
Umweltbericht Stpl/056/2021 64
Bebauungsvorschlag Stpl/056/2021 85
TOP Ö 5 Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 "Innenstadt Lorenz" - VorkRS Nr. 11 86
Sitzungsvorlage Stpl/058/2021 86
Entscheidungsvorlage Stpl/058/2021 89
Übersichtsplan Stpl/058/2021 92
Entwurf der Satzung Stpl/058/2021 93
* TOP Ö 5.1 Temporäre Maßnahmen zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am Albrecht-Dürer-Platz sowie für die neue Fußgängerzone Burgstraße 94
Sitzungsvorlage Stpl/064/2021 94
Entscheidungsvorlage Stpl/064/2021 98
Verkehrskonzept nördliche Altstadt, Beschluss des Ferienausschusses vom 03.03.2021 Stpl/064/2021 101
Plan: A) Konzept Temporäre Maßnahmen Verkehrsberuhigter Bereich Bergstraße/Albrecht-Dürer-Platz Stpl/064/2021 103
Plan: B) Konzept Temporäre Maßnahmen Erweiterung Fußgängerzone Burgstraße Stpl/064/2021 104

Bildteil zu den Ausstattungselementen Stpl/064/2021 105
TOP Ö 6 Stadtreparatur durchs Schwarze Pellerhaus? 106
Bericht Stpl/057/2021 106
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2019 Stpl/057/2021 110
Bericht Pellerhaus Stpl/057/2021 111
Protokoll zum Hearing Schwarzes Pellerhaus am 04.10.2021 Stpl/057/2021 117
Präsentation "Stadtreparatur durch das Schwarze Pellerhaus?", Baulust Frau Sesselmann Stpl/057/2021 121
Präsentation "Hearing Schwarzes Pellerhaus", Altstadtfreunde Herr Enderle Stpl/057/2021 134
Fotos und Pläne Egidienplatz Stpl/057/2021 151
Machbarkeitsstudie Egidienplatz 2010, Prof. Holl, Würzburg Stpl/057/2021 154
Visualisierungen Prof. Holl, Würzburg Stpl/057/2021 172
* TOP Ö 6.1 Nürnbergs Ferner Westen: Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen 174
Bericht Stpl/063/2021 174
Antrag_Entwicklung Nürnberger Westen_Die Grünen Stpl/063/2021 178
Sachverhalt Stpl/063/2021 180
Übersichtskarte mit Siedlungsstruktur (Stand: 11/2021) Stpl/063/2021 189
Grünstruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021) Stpl/063/2021 190
Verkehrsinfrastruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021) Stpl/063/2021 191
soziale Infrastruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021) Stpl/063/2021 192

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 09.12.2021, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Baulandmobilisierungsgesetz** — Beschluss
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.05.2021 — Ref.VII/014/2021
Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen vom 27.05.2021

Fraas, Michael, Dr.

2. **Mobiles bzw. temporäres Grün auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt** — Bericht
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.05.2021 — Ref.VII/015/2021

Fraas, Michael, Dr.

3. **Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt"** — Beschluss
umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse — Stpl/062/2021
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Ulrich, Daniel

4. **Satzung Nr. 71 "Großreuth h.d.V. Ost" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827, für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75, sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.** — Beschluss
Billigung — Stpl/056/2021

Ulrich, Daniel

5. **Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 "Innenstadt Lorenz" - VorkRS Nr. 11** Beschluss Stpl/058/2021

Ulrich, Daniel

6. **Stadtreparatur durchs Schwarze Pellerhaus?** Bericht
Bericht über das Hearing am 04.10.2021 in der Egidienkirche Stpl/057/2021
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2019

Ulrich, Daniel

7. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.11.2021, öffentlicher Teil**

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Termin: Donnerstag, 09.12.2021, 15:00 Uhr

Ort: Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

EINLADUNGSERGÄNZUNG

Ich nehme Bezug auf die bereits zugestellte Einladung zur **Sitzung des Stadtplanungsausschusses** am 09.12.2021 und ergänze diese gemäß § 23 Abs. 2 StRGeschO wie folgt:

Öffentliche Sitzung

5.1 **Temporäre Maßnahmen zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am Albrecht-Dürer-Platz sowie für die neue Fußgängerzone Burgstraße** — Beschluss

Ulrich, Daniel

6.1 **Nürnbergs Ferner Westen: Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen**
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.11.2019 — Bericht

Ulrich, Daniel

Stadt Nürnberg, 30.11.2021
Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Ref.VII/014/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Baulandmobilisierungsgesetz
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.05.2021
Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen vom 27.05.2021

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.05.2021
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 27.05.2021
Entscheidungsvorlage

Bericht:

Die als „Baulandmobilisierungsgesetz“ bezeichnete Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Ihr Ziel ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere soll ein schnelleres Aktivieren von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, wurden die bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt. Der Bericht befasst sich mit denjenigen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes, die konkret den Wohnungsneubau aktivieren und den Wohnungsbestand sichern.

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 Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen insbesondere auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. VI**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung und Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Nürnberg zu prüfen. Dabei ist insbesondere zu klären, wie die durch das Gesetz neu eröffneten Möglichkeiten konkret genutzt werden können, um den Wohnungsbau zu erleichtern, die Verfahren zu vereinfachen und so die Prozesse zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen.

Ein Zwischenbericht ist im ersten Quartal 2022 vorzustellen. Dabei soll das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Ö 1

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
07. MAI 2021
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 6. Mai 2021
Antragsteller: Meissner

Wohnungsnot bekämpfen: Neue gesetzliche Möglichkeiten für Kommunen nutzen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das geplante „Baulandmobilisierungsgesetz" steht nach den zugehörigen Beratungen kurz vor seiner Verabschiedung im Deutschen Bundestag. Ziel dieses Gesetzgebungsverfahrens ist es, die Möglichkeiten für Kommunen dahingehend deutlich zu erweitern, verstärkt Bauland insbesondere für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Nach der Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene, in der die SPD diese Baurechtsüberarbeitung verankert hat, sieht der ursprüngliche Gesetzesentwurf in diese Richtung konkrete Regelungen vor. So sollen u.a. Erleichterungen bei Vorkaufsrechten, Baugeboten, städtebaulichen Entwicklungen im Innenbereichen – insbesondere mit Blick auf Baulücken –, die ausdrückliche Festlegung von Flächen für sozialen Wohnungsbau durch Bebauungspläne sowie Genehmigungsvorbehalte für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, enthalten sein.

Angesichts des massiven Mangels an bezahlbaren Wohnungen in unserer Stadt ist es aus unserer Sicht deshalb unbedingt notwendig, sich zeitnah mit der Nutzung dieser neuen Möglichkeiten zu beschäftigen. Aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion befinden sich in Nürnberg definitiv Gebiete, die aufgrund des dortig angespannten Wohnungsmarktes für die angesprochenen neuen Regelungen in Frage kommen. Ein sinnvoller Schwerpunkt kann hierbei ggf. die Möglichkeit der Festlegung von sektoralen Bebauungsplänen für sozialen Wohnungsbau sein.

Aus diesem Grund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über die Chancen und Möglichkeiten des neuen „Baulandmobilisierungsgesetzes", die der Kommunalverwaltung für das Stadtgebiet Nürnberg und darüber hinaus entstehen.

Stadtratsfraktion Nürnberg
SPD

- Die Verwaltung legt dar, wo der Kommune im Stadtgebiet mit dem Gesetz konkret neue Regelungshandhabe entsteht und stellt darauf basierend eine entsprechende Priorisierungsübersicht vor. Mit Blick auf die Beratungen zum städtischen Haushalt sollte dies möglichst noch vor der Sommerpause 2021 geschehen.

- Die Verwaltung bereitet die Anwendung der neuen gesetzlichen Handhabe vor.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Fabian Meissner
Stadtrat

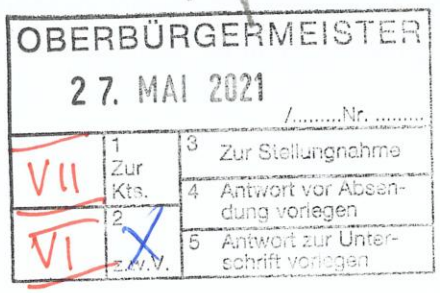
Ö 1

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, 27. Mai 2021

Baulandmobilisierungsgesetz: Jetzt die Weichen für mehr sozialgebundenen Wohnungsbau stellen

Sehr geehrter Oberbürgermeister,

bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit – umso besorgniserregender ist der deutliche Rückgang der sozialgebundenen Wohnungen in den vergangenen Jahren. Immer mehr Menschen können sich ihre Miete nicht mehr leisten oder finden keine Wohnung. Jedoch gehört Wohnen zum elementaren Grundrecht und gerade deshalb braucht es in Nürnberg neben der Verknüpfung von Wohnraumoffensive und Solidarität zudem eine Weichenstellung, um bezahlbaren Wohnraum baldmöglichst zu realisieren – insbesondere bei Nutzung von neuem kostbarem Baugrund.

Das Baulandmobilisierungsgesetz, das der Bundestag am 7. Mai 2021 verabschiedet hat, bietet hier Chancen zur Förderung von bezahlbarem und sozial gebundenem Wohnungsbau. Mit dem Gesetz sollen Gemeinden neben vielen Erleichterungen vor allem mehr Möglichkeiten bekommen, vor Investoren Zugriff auf Grundstücke oder Häuser zu haben. Dieses Vorkaufsrecht ermöglicht es den Gemeinden, bezahlbaren und sozial gebundenen Wohnraum zu bauen. Kommunen können daher nicht nur Leerständen entschieden entgegenwirken, sondern auch jahrelang brachliegende Flächen schneller sowie flexibler nutzen und dem sozialen Wohnbebauung zuführen.

Mit Hilfe des Baulandmobilisierungsgesetzes kann es gelingen, dass insbesondere Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand, aber auch neugegründete Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure wieder verstärkt sozialgebundene Wohnungen bauen können – ohne auf ökologischen Flächen einzugreifen und/oder zu versiegeln. Dabei muss es weiter gelingen, Wohngemeinnützigkeit und den sozialen Wohnungsbau langfristig zu fördern, um mehr

langfristig bezahlbaren und sozial gebundenen Wohnraum zu sichern. Insbesondere gilt es, über die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und die Quotenregelung hinaus zu planen und umzusetzen.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung prüft auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes die innerstädtischen Baulücken und ungenutzte Grundstücke auf Verfügungsrecht.
- Die Stadt prüft im Anschluss – über die EOF sowie Quotenregelung hinaus – den Bau von bezahlbarem, sozial gebundenem Wohnraum in Hand der städtischen Wohnungsbauunternehmen oder anderer gemeinwohlorientierter Akteure, um aktiv gegen den angespannten Wohnungsmarkt und für das elementare Grundrecht auf Wohnen zu wirken.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin
Stadtrat

Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Baulandmobilisierungsgesetz

1. Grundlagen

Die als „Baulandmobilisierungsgesetz“ bezeichnete Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Ihr Ziel ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere soll ein schnelleres Aktivieren von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, wurden die bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt.

Der Bericht befasst sich gemäß den Anträgen der Stadtratsfraktionen von Bündnis 90/ Die Grünen sowie der SPD schwerpunktmäßig mit denjenigen Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes, die konkret den Wohnungsneubau aktivieren und den Wohnungsbestand sichern:

- Einführung des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d BauGB)
- Beschleunigtes Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 13a BauGB)
- Erweiterungen beim Vorkaufsrecht (§§ 24, 25, 28 BauGB) *
- Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB) *
- Erweiterung beim Baugebot (§ 176 BauGB) *
- Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB)
- Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB) *

Wesentliche Regelungen (mit * markiert), von denen der Nürnberger Wohnungsmarkt profitieren könnte, stehen unter dem Vorbehalt einer Rechtsverordnung des Landes. Diese legt die Gebiete fest, in denen die Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes möglich ist. Sie ist bis längstens Ende 2026 befristet. Für das Umwandlungsverbot bedarf es einer zusätzlichen Rechtsverordnung des Landes, die bis maximal Ende 2025 befristet ist.

Bisher sind die Signale der Landesregierung so zu interpretieren, dass nicht mit einem schnellen Erlass der für die Anwendung benötigten Rechtsverordnungen zu rechnen ist. Die Stadt München hat sich aus diesem Grund bereits mehrmals an die Staatsregierung und die zuständige Bauministerin gewandt, ebenso der Bayerische Städtetag.

2. Neuerungen für den Wohnungsbau

a) Einführung des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau (§ 9 Abs. 2d BauGB)
Mit dem sektoralen Bebauungsplan liegt nun ein Instrument vor, welches insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (nach §34 BauGB) ermöglichen soll.

Mittels eines thematisch auf Wohnen beschränkten Bebauungsplans können Flächen festgesetzt werden,

- nur für Wohngebäude
- auf denen ausschließlich Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für geförderten Wohnungsbau erfüllen oder

- auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger für einzelne oder alle Wohnungen verpflichtet, die geltenden Förderbedingungen der Wohnraumförderung einzuhalten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung muss dabei in geeigneter Weise gesichert sein

Bewertung
In Nürnberg liegt der Anteil an Wohnungen, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB entstehen, bei über 50 %. Nach Einschätzung der Verwaltung bietet die neue Regelung insbesondere mit der Festsetzungsmöglichkeit von gefördertem Wohnraum (dritter Aufzählungspunkt) endlich die Chance, gezielt in diesen Bereichen die Realisierung von gefördertem Wohnraum zu steuern. In einem schlanken Verfahren kann -neu- gezielt und ausschließlich für neue Wohnungen Baurecht geschaffen werden und dabei auch bestimmte Anteile geförderten Wohnungsbaus verbindlich festgeschrieben werden. Bislang war dies so nicht möglich. In Gebieten, deren städtebauliche Entwicklung den Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans erfordern, kann dagegen kein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden. In derartigen Gebieten werden in Nürnberg in der Regel in städtebaulichen Verträgen anteilige Bindungen für den geförderten Wohnungsbau nach der Quotenregelung vereinbart.

Die Regelung wird befristet eingeführt, weshalb die Einleitung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses für sektorale Bebauungspläne nur bis Ende 2024 möglich ist. Der entsprechende Satzungsbeschluss müsste bis 2026 gefasst sein.

Weiteres Vorgehen
Um von der neuen Regelung Gebrauch zu machen, sind zuerst Gebiete zu identifizieren, welche sich grundsätzlich für den Erlass eines solchen sektoralen Bebauungsplans eignen. Soweit ein konkretes Gebiet als geeignet identifiziert ist, ist das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Da der Erlass von sektoralen Bebauungsplänen nur befristet möglich ist, ist eine zeitnahe Erprobung in der Praxis erforderlich.

b) Beschleunigtes Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 13a BauGB)
Das (bestehende) Verfahren des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens kann zukünftig auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen angewandt werden.

Bewertung
Diese Änderung dient der Beschleunigung und damit Optimierung des Bebauungsplanverfahrens und wird somit als grundsätzlich sinnvoll erachtet.

c) Erweiterungen beim Vorkaufsrecht (§§ 24, 25, 28 BauGB)
Kommunen wird in bestimmten Fällen beim Verkauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht nach BauGB eingeräumt. Es wurden mehrere Änderungen vorgenommen, um dieses Instrument in der Anwendung zu verbessern und insgesamt zu stärken. Im Einzelnen:

- Der Gemeinde steht in bestimmten Gebieten ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und soweit die Grundstücke „unbebaut“ sind. Diese Regelung wurde nun durch das Baulandmobilisierungsgesetz dahingehen konkretisiert, dass auch eingefriedete oder erkennbar zu vorläufigen Zwecken bebaute Grundstücke als „unbebaut“ anzusehen sind und die Kommune in diesen Fällen das Vorkaufsrecht ausüben kann.

- Das Vorkaufsrecht wird mit dem § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB außerdem auf Flächen in Gebieten ausgeweitet, bei denen ein städtebaulicher Missstand vorliegt oder bauliche Anlagen vorhanden sind, die einen Missstand nach § 177 BauGB aufweisen (sog. Schrottimmobilien).

- Die Kommune kann von ihrem Vorkaufsrecht zum Wohle der Allgemeinheit Gebrauch machen (§ 24 Abs. 3 BauGB). Durch die Neuerung des Baulandmobilisierungsgesetzes wird dies dahingehend präzisiert, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs als Allgemeinwohl gilt und daher die Ausübung des Vorkaufsrechts begründen kann. Dafür muss zum einen ein nachweisbarer Wohnbedarf bestehen und zum anderen das Grundstück grundsätzlich geeignet sein, um den bestehenden Bedarf zu decken.

- Eine zentrale Erweiterung des Vorkaufsrechts besteht in der Einführung eines neuen besonderen vorkaufsrechtlichen Tatbestands für unbebaute oder brachliegende Grundstücke in Gebieten, welche mittels einer Rechtsverordnung der Landesregierung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert werden (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Daneben bedarf es einer gemeindlichen Vorkaufsrechtsatzung in Bezug auf ein konkretes Gebiet. Bei Vorlage der landesrechtlichen Verordnung und der gemeindlichen Vorkaufsrechtsatzung erfasst die Neuregelung sowohl brachliegende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen als auch -zusätzlich- unbebaute oder brachliegende Grundstücke im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 BauGB), sofern diese Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die neue Regelung weitet somit das Vorkaufsrecht auf einen deutlich größeren Teil des Stadtgebiets als bisher aus.

- Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde wird von 2 auf 3 Monate verlängert (§ 28 BauGB) und es besteht nun voraussetzungslos die Möglichkeit für Kommunen, das Vorkaufsrecht zur Höhe des Verkehrswertes anzuwenden.

Bewertung
Die neuen Regelungen stärken und ermöglichen grundsätzlich die Anwendung des Vorkaufsrechts zugunsten der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum und der Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Die Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts wird für die Ausübung des Vorkaufsrechts ebenso positiv gewertet wie die Limitierung auf den Verkehrswert bei der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 BauGB). Allerdings bestehen die derzeit legalen Möglichkeiten im Grunde wie bisher weiter, die eine Ausübung des Vorkaufsrechts verhindern, wie z.B. das gesetzliche Rücktrittsrecht auf Seiten des Verkäufers, sog. Share-deals etc. Eine grundsätzliche Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts ist durch die Änderungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht erfolgt.

d) Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB)
Für eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und somit einer flexibleren Handhabung des Baurechts hat das Baulandmobilisierungsgesetz verschiedene Erleichterungen vorgesehen. Damit entsteht innerhalb des vorliegenden Baurechts mehr Spielraum für den nötigen Wohnungsbau. Es wurde klargestellt, dass zu den Gründen des Allgemeinwohls, die ein Befreiung rechtfertigen können, auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehören. In Gebieten, in denen nach landesrechtlicher Rechtsverordnung ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, kann eine Befreiung -neu- auch dann erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, sofern die nachbarschaftlichen Interessen und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen weiterhin beachtet werden.

Bewertung
In der neuen Regelung wird großes Potential für den Wohnungsbau gesehen. Sie ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Gewährung von Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus, was im

Hinblick auf Maßnahmen planabweichende Bebauung in B-Plan Gebieten mit überkommener Planung positiv zu bewerten ist. In diesen Bereichen mit alten Bebauungsplänen kann durch diese Regelung eine zeitgemäße Bebauung gewährleistet werden.

e) Erweiterung beim Baugebot (§ 176 BauGB)
Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes wurden Ergänzungen, Klarstellungen und Neuerungen vorgenommen.

Der § 176 BauGB mit Regelungen zum Baugebot wird um eine neue Regelung (As 3) ergänzt, die den Kommunen mehr Möglichkeiten bei der Umsetzung von Baugeboten ermöglichen soll. Demnach kann die Kommune -neu- den Eigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes verpflichten, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzung zugelassen ist. Damit kann zukünftig auch in Mischgebieten eine Wohnbebauung angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein muss. Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes nach der Rechtsverordnung der Landesregierung stellt eine solche Vorrausetzung dar.

Das Baugebot darf jedoch nur erlassen werden, wenn das Vorhaben objektiv wirtschaftlich ist. Auch kann die Ausübung des Baugebots abgewendet werden, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zumutbar ist. Wenn der Eigentümer die Durchführung des Vorhabens subjektiv als unwirtschaftlich erachtet, hat er die Möglichkeit, der Kommune das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen, an die das Baugebot dann übertragen wird.

<u>Bewertung</u>
Die Neuregelung stellt grundsätzlich eine Verbesserung des Instruments des Baugebots dar, weil Möglichkeiten, Baugebote zu Gunsten der Realisierung von Wohnungsbau anzuordnen, erweitert wurden. Grundstücke mit geltendem Baurecht und großem, ungenutztem Wohnbaupotential können so der Spekulation entzogen werden. Die sog. „Familienklausel“ dürfte die Umsetzungskraft des Baugebots jedoch schwächen.

<u>Weiteres Vorgehen</u>
Die Verwaltung prüft die Anwendung des Baugebots gemäß der Beschlussvorlage (AfS vom 18.07.2019) und wird dabei auch die Änderungen des § 176 BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz beachten.

f) Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB)
Mit dem § 176a BauGB wird als neues Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung die Erstellung städtebaulicher Entwicklungskonzepte eingeführt. Die Entwicklungskonzepte legen einen räumlichen Geltungsbereich fest und treffen Aussagen zu Zielen und Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen sollen. Entwicklungskonzepte können dazu genutzt werden, die Entwicklung unbebauter oder brachliegender Grundstücke und deren Umsetzung planerisch zu begleiten. Die Grundstücke können dafür auch weit über das Stadtgebiet verteilt liegen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte können als Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans herangezogen werden.

<u>Bewertung</u>
Städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung bieten eine Möglichkeit, Entwicklungspotenziale in einem größeren, räumlichen Zusammenhang zu bewerten und umzusetzen. Sie haben auch das Potential, mehr Akzeptanz für die baulichen Entwicklungen in diesen Bereichen zu schaffen.

Weiteres Vorgehen
Die Verwaltung wird ähnlich wie bei der Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen beauftragt, die Prüfung von grundsätzlich geeigneten Gebieten durchzuführen und das Instrument pilothaft anzuwenden.

g) Einführung eines Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)
Diese neue Regelung ermöglicht es den Landesregierungen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt mittels Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzurichten.

Der § 250 BauGB führt als neue Regelung einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung bestehenden Mietwohngebäuden in Wohnungseigentum ein. Für das Erfordernis einer Genehmigung müssen sich fünf Wohnungen in einem Wohngebäude befinden. Die Landesregierungen haben jedoch die Möglichkeit, diese Schwelle auf drei abzusenken bzw. bis 15 Wohnungen zu erhöhen. Festgelegt wird der Schwellenwert in einer Rechtsverordnung des Landes. Diese für die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts erforderliche Verordnung, in der der Wohnungsmarkt der Kommune als angespannt definiert sein muss, ist in der Laufzeit bis spätestens zum 31.12.2025 beschränkt.

Die Genehmigung muss in bestimmten Fällen erteilt werden, z.B. dann, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll. Gleiches gilt, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur Eigennutzung an mindestens 2/3 der Mieter oder zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Eine Genehmigung darf ferner grundsätzlich nur dann versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.

Bewertung
Die Regelung kann ein wichtiges Instrument darstellen, bestehenden Mietwohnungsbestand im gesamten Stadtgebiet zu erhalten. Für dessen Anwendung sind allerdings zwei Rechtsverordnungen des Landes (für die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB sowie zur Aktivierung des Umwandlungsvorbehalts nach § 250 BauGB) erforderlich, über deren Erlass bislang nicht entschieden wurde. Das neue Instrument ist als Alternative zu dem bestehenden Umwandlungsverbot im Rahmen der Erhaltungssatzung denkbar, welches im Gegensatz dazu den Erlass einer Erhaltungssatzung fordert und keine stadtweite Anwendung ermöglicht, sondern auf festgelegte Erhaltungssatzungsgebiete beschränkt ist. Mit der Umsetzung der Regelung wird allerdings ein erheblicher Verwaltungsaufwand beim Vollzug verbunden sein.

3. Fazit

Das Baulandmobilisierungsgesetz gibt Kommunen zusätzliche und geschärfte Instrumente an die Hand, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten, sei es durch mehr Flexibilität in der Baurechtschaffung und -genehmigung oder beim Vorgehen gegen Spekulation und brachliegende Wohnbauflächen.

Die Mehrzahl der Wohnungen entsteht mit über 50% in Nürnberg im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 BauGB). Diese Flächen sind von der Anwendung des Baulandbeschlusses ausgenommen, weshalb dort bislang keine Vereinbarungen für den anteiligen geförderten Wohnungsbau getroffen werden konnten. Mit den sektoralen Bebauungsplänen besteht nun erstmalig und befristet bis 2026 die Möglichkeit, in einem schlanken Verfahren gezielt geförderten Wohnungsbau zu generieren. Dies ist unabhängig vom Erlass einer Landesverordnung. Die Prüfung möglicher Flächenpotentiale sollte daher mit vorrangiger Priorität noch in 2021 erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren für die Aufhebung von Bebauungsplänen (nach § 13a BauGB) ist ebenfalls ohne Erlass einer Rechtsverordnung des Landes und damit bei Bedarf ab sofort anwendbar.

Dies gilt auch für die Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung (§ 176a BauGB), dessen Einsatz angesichts wachsender Flächenkonkurrenzen und divergierender Interessen sinnvoll sein kann, um die Akzeptanz von Wohnbauvorhaben zu verbessern. Auch hier gilt aufgrund der befristeten Gültigkeit, dass zeitnah eine Prüfung grundsätzlich geeigneter Gebieten erfolgen sollte, um das Instrument ggf. in einem Pilotprojekt anzuwenden.

Derzeit ist noch offen, ob die für die übrigen Instrumente erforderliche landesrechtliche Rechtsverordnung (zur Festlegung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) sowie diejenige zur Aktivierung des Umwandlungsvorbehalts (nach § 250 BauGB) erlassen werden.

Das Baulandmobilisierungsgesetz gibt den Kommunen neue Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an die Hand, die teilweise in laufenden Verfahren unmittelbar zur Anwendung kommen können. Teils entstehen daraus auch neue Prozesse verbunden mit zusätzlichen Aufgaben, für die derzeit keine personellen Ressourcen zur Verfügung stehen. Um seriös abschätzen zu können, wie und mit welchem Aufwand das Baulandmobilisierungsgesetz umgesetzt werden kann, ist zuerst zu prüfen, wie viele Anwendungsfälle sich aus den jeweiligen Instrumenten ergeben können. Die Anwendung des Gesetzes ist somit mit Mehrarbeit verbunden, die erst nach konkreter Prüfung der Maßnahmen in einem nächsten Schritt beziffert werden kann.

4. Prüfung der innerstädtischen Baulücken auf Verfügungsrecht - Aktivierung innerstädtischer Baulücken und ungenutzter Grundstücke

Im Hinblick auf die Aktivierung innerstädtischer Baulücken und ungenutzter Grundstücke sieht die Verwaltung ein wesentliches Problem beim Neubau -auch von geförderten Wohnungen- in widerstrebenden Interessen. Eine hohe Dichte ist vor Ort, auch bei Baulückenschließungen kaum noch vermittelbar, jeder Verlust von Freiraum wird als schmerzlich empfunden, insbesondere, wenn vorhandene Bäume gefällt werden müssen. In vielen Fällen ist der gesellschaftliche Ausgleich nur zu Lasten des Wohnungsbaus möglich.

Im Ergebnis ist die Zahl möglicher tatsächlich konfliktarm nutzbarer Baulücken (Fälle nach § 34 BauGB) zunehmend überschaubar, zudem ist dort aus rechtlichen Gründen der Baulandbeschluss nicht anwendbar (keine Baurechtsneuschaffung). Aus Baulücken ist daher bisher nur ein untergeordneter Beitrag zum geförderten Wohnen entstanden. Für das Wohnen insgesamt lieferten Genehmigungen nach § 34 BauGB jedoch den Löwenanteil der Flächen. Auf den Bericht zum Baulückenprogramm im AfS vom 29.01.2015, Ö7, wird verwiesen, ebenso auf den Bericht „Umsetzung der Strategie Wohnen 2030“ im Stadtrat vom 23.06.2021 – Maßnahmen mit Potential für die Zukunft.

5. Bau bezahlbaren Wohnraums über die EOF hinaus

Um die Errichtung geförderten und belegungsgebundenen Wohnraums zu unterstützen, bietet es sich an, - wie seit dem Jahr 2013 praktiziert – weiterhin städtische Grundstücke im Rahmen von Konzeptauswahlverfahren gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen wie Baugenossenschaften, kirchlichen oder öffentlichen Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Für die wbg ist die Übertragung von Grundstücken, wie im Sonderprogramm Wohnen erfolgreich praktiziert, ein bewährtes Instrument. Beim Verkauf städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren erfolgt - im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren - die Veräußerung nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind vorher festgelegte Kriterien u. a. wohnungspolitischer, sozialer, baulicher oder ökologischer Art.

<u>Diversity-Relevanz</u>:
Das Thema Wohnen betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen insbesondere auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen. Zudem ist die Schaffung leistbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für Familien, ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen.

Berichtsvorlage
Ref.VII/015/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Mobiles bzw. temporäres Grün auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.05.2021

Anlagen:
Antrag_CSU_20210503
Sachverhalt

Bericht:

Das Projekt „Mobiles Grün Wochenmarkt Hauptmarkt“ ist im Förderprogramm „Sonderfonds Innenstädte beleben“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angemeldet und vorab grundsätzlich genehmigt, so dass darüber 80 % der Kosten gedeckt sind.

Das Marktamt kann dabei auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt mobiles Grün in Kombination mit bereits bestehenden Sitzgelegenheiten im Aufenthaltsbereich im Zentrum des Wochenmarkts platzieren. Bei anderweitiger Belegung des Hauptmarkts (z.B. bei Spezialmärkten oder sonstigen Veranstaltungen) kann das mobile Grün vom Hauptmarkt entfernt und anschließend wieder dorthin gebracht 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	10.400 €	**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:
Gesamtkosten des Projekts 52.000 €, über das Förderprogramm „Sonderfonds Innenstädte beleben“ können 41.600 € gefördert werden. Städtischer Eigenanteil i. H. v. 10.400 € bei StK angemeldet

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:

Einkaufsmöglichkeiten am Hauptmarkt ergänzen die fußläufige Nahversorgung und eröffnen insbesondere für Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Familien mit Kindern Teilhabemöglichkeiten.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
04. MAI 2021
/.....Nr. .....
VII
1 Zur Kts.
2 X z.w.V.
3 Zur Stellungnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
VII/3.BM/B.AISE

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

03.05.2021
Pirner

Mobiles bzw. temporäres Grün auf dem Hauptmarkt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Klimawandel und steigende Temperaturen erfordern in unserer Stadt mehr Bäume und dadurch Verschattung. Dies gilt auch für den Hauptmarkt. Da Bäume wegen der Nutzungen des Hauptmarktes kaum möglich sind, kann eine temporäre und mobile Begrünung die Lösung sein.

Bislang war mobiles Grün auf dem Hauptmarkt aus stadtplanerischen Gründen nicht erwünscht. Nach den positiven Erfahrungen mit einer mobilen Begrünung auf dem Lorenzer Platz im letzten Jahr muss nun auch der Hauptmarkt in den Fokus rücken.

So könnte die mobile Begrünung während des Wochenmarktes erfolgen. Muss der Wochenmarkt anderen Nutzungen auf dem Hauptmarkt weichen (z.B. Spezialmärkte oder Veranstaltungen), könnte die mobile Begrünung entfernt werden.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft, den Hauptmarkt während der Zeiten des Wochenmarkts temporär und mobil zu begrünen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Mobiles bzw. temporäres Grün auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt

Sachverhalt:

Klimawandel und steigende Temperaturen erfordern mehr Begrünung durch Pflanzen und Bäume in der Altstadt. Dies dient auch der Verschattung, um das Stadtklima zu verbessern.

Da fest verpflanzte Bäume wegen der unterschiedlichen Nutzungen des Hauptmarktes im zentralen Bereich nicht möglich sind, ist eine temporäre und mobile Begrünung im Zusammenspiel mit dem Wochenmarkt eine adäquate Lösung.

Die Tatsache, dass mobile Grünmodule zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen, konnte in diesem Jahr als Projekt der Nürnberger City Werkstatt mit einem Prototyp auf dem nördlichen Lorenzer Platz (vor dem Heimatministerium) gezeigt werden. Die Nürnberger City Werkstatt ist eine gemeinsame Initiative des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats der Stadt Nürnberg (Ref. VII) und der IHK Nürnberg für Mittelfranken zur Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt (vgl. Stadtrat vom 21.07.2021). Der Prototyp „Lebendiger Platz am Nördlichen Lorenzer Platz“ umfasste mehrere Grünmodule mit integrierten Sitzplätzen. Die positiven Effekte reichen dabei von einer längeren Verweildauer über schattenspendende und kühlende Bereiche in den heißen Tagen in einer durch Bebauung aufgeheizten Umgebung bis hin zu einer Anziehung von kulturellen Angeboten, die zu einer weiteren Belebung des Platzes führten.

Das Marktamt (ML) kann auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt mobiles Grün - in Kombination mit bereits bestehenden Sitzgelegenheiten - im Aufenthaltsbereich im Zentrum des Wochenmarkts platzieren. Mit der Installation mobilen Grüns wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum gesteigert. Darüber hinaus ist eine positive Wechselwirkung mit der Vielzahl an Innenstadtmaßnahmen (vgl. Stadtrat vom 21.07.2021) zu erwarten.

Wenn der Wochenmarkt wegen anderer Nutzungen (z.B. Spezialmärkte oder sonstige Veranstaltungen) in die Fußgängerzone verlegt wird, kann die mobile Begrünung vom Hauptmarkt entfernt werden. Das mobile Grün kann auf dem Großmarkt in der Leyher Straße gelagert werden. Denkbar ist auch, das mobile Grün bzw. Teile davon in Veranstaltungen auf dem Hauptmarkt zu integrieren.

Für Transport und Unterhalt (Gießen, Abfallbeseitigung etc.) und auch die Versetzung des mobilen Grüns ist ML verantwortlich.

Modularer Aufbau

Die Aufenthaltsfläche am Wochenmarkt Hauptmarkt, in der die mobile Bepflanzung untergebracht werden soll, ist etwa 220 m² groß. Das mobile Grün soll modular aufgebaut und transportfähig sein. Geplant ist, ca. 20-25 Module zu je 4 m² zu installieren. Die Module können individuell bepflanzt (z.B. mit Rollrasen, Schmuckpflanzen, Gemüse, Kräutern, etc.) zu unterschiedlich großen Einheiten zusammengestellt werden. Auch vier bis fünf größere Baumtröge zur Verschattung sollen aufgestellt werden.

Finanzierung

Das Projekt „Mobiles Grün Wochenmarkt Hauptmarkt“ ist im Förderprogramm „Sonderfonds Innenstädte beleben“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angemeldet und vorab grundsätzlich genehmigt. Die Kosten für das Projekt sind mit 52.000 € veranschlagt. Über den Sonderfonds werden 80 % der Kosten gedeckt, die übrigen 20 % Eigenanteil i. H. v. 10.400 € übernimmt Ref. VII/ML. Die Mittel sind bei Stk im Rahmen der

Haushaltsplanaufstellung 2022 angemeldet. Für die endgültige Bewilligung der Fördergelder reicht Ref. VII/ML noch einen detaillierten Projektantrag beim Ministerium ein.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt wird das Konzept stadtintern abgestimmt und eine Ausschreibung zur Fertigung der Module für das mobile Grün durchgeführt. Parallel kann der detaillierte Projektantrag beim Bayerischen Staatsministerium für Bau, Wohnen und Verkehr gestellt werden. Nach Bewilligung wird der Auftrag erteilt. Das Aufstellen der mobilen Begrünung auf dem Wochenmarkt Hauptmarkt erfolgt voraussichtlich ab dem Frühsommer 2022.

Diversitiy-Relevanz

Einkaufsmöglichkeiten am Wochenmarkt Hauptmarkt ergänzen die fußläufige Nahversorgung und eröffnen insbesondere für Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Familien mit Kindern Teilhabemöglichkeiten.

Beschlussvorlage
Stpl/062/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt" umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Änderungssatzung
Begründung

Sachverhalt (kurz):
Am 24.09.2020 wurde die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ eingeleitet mit dem Ziel, die beabsichtigte gastronomische Nutzung in Keller- und Erdgeschoss des denkmalgeschützten Pilatushauses, Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66, planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der Lage des Pilatushauses am Tiergärtnertor mit seinem gastronomisch vorgeprägten Platz ist die Änderung hier vertretbar, ohne die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4121 in Frage zu stellen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
Im weiteren Verfahren wurde die Zulässigkeit für der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch für das Anwesen Geiersberg Nr. 25 zur Erweiterung der bestehenden Kaffeerösterei um eine Cafénutzung aufgenommen. Aufgrund der Lage des Betriebs im Bereich Maxplatz, Weißgerbergasse und Am Hallertor, der Vorprägung durch gastronomische Einrichtungen sowie der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird hier die Vereinbarkeit mit den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 4121 gesehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 ging eine Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein, die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei zu ergänzen. Dem wird durch eine textliche Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme Rechnung getragen. Da die Planungsziele durch diese Ergänzung nicht berührt werden, kann von einer erneuten Billigung und öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die vierte Änderung des Bebauungsplans kann als Satzung beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung Kap. I.4.2

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt" umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse vom 01.09.2020 mit Deckblatt vom 26.05.2021 sowie Deckblatt vom 27.10.2021 mit folgendem Ergebnis:

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann einer Stellungnahme entsprochen werden. Der Plan wird um eine redaktionelle Änderung der Satzung mit Deckblatt vom 27.10.2021 ergänzt.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse vom 01.09.2020 mit Deckblatt vom 26.05.2021 sowie Deckblatt vom 27.10.2021 unter Hinweis auf die Begründung vom 27.10.2021 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 "Nordwestliche Altstadt" umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation, bisheriges Verfahren

Am 24.09.2020 wurde die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ eingeleitet mit dem Ziel, die beabsichtigte gastronomische Nutzung in Keller- und Erdgeschoss des denkmalgeschützten Pilatushauses, Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66, planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der Lage des Pilatushauses am Tiergärtnertor mit seinem gastronomisch vorgeprägten Platz ist die Änderung hier vertretbar, ohne die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4121 in Frage zu stellen.

Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf zur vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 ging eine Stellungnahme eines Gewerbetreibenden ein, in der die Zulassung eines weiteren gastronomischen Betriebs in Ergänzung zu seiner jetzigen Einzelhandelsnutzung beantragt wurde. Dem Antrag wurde gefolgt, da die Grundkonzeption durch diese weitere Ausnahme nicht gefährdet und eine gastronomische Nutzung im Bereich des Anwesens Geiersberg Nr. 25 städtebaulich vertretbar ist.
Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein.

Der geänderte Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abw. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung zum geänderten Entwurf fand parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz ging eine Stellungnahme ein, in der darauf

hingewiesen wurde, dass die Bodendenkmale nachrichtlich in die Planung zu übernehmen seien.

Da bereits Baudenkmale und Ensembles zeichnerisch bzw. textlich nachrichtlich in der Planung übernommen sind, hat dies für die Bodendenkmale ebenfalls zu erfolgen. Da diese flächendeckend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4121 vorhanden sind, wird die nachrichtliche Übernahme ebenfalls textlich mit Deckblatt vom 27.10.2021 in der Satzung ergänzt.

Da es sich hier um eine redaktionelle Änderung und nicht um Änderungen mit Bezug zu den Planungszielen handelt, ist eine weitere Billigung nicht erforderlich.

Die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 kann als Satzung beschlossen werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren zur vierten Änderung im Amtsblatt bekanntgemacht.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

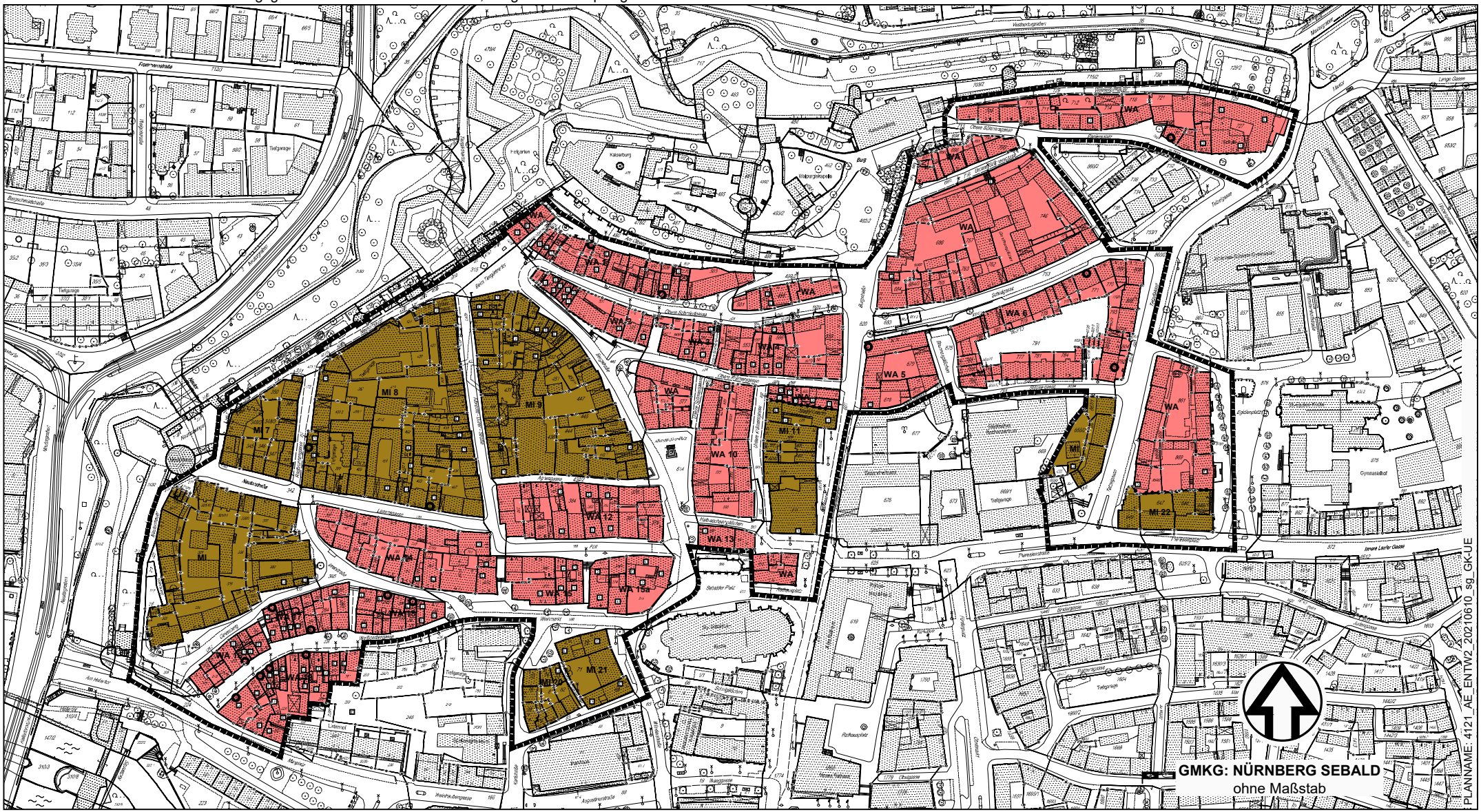
Fazit
Die erneute Beteiligung brachte eine Stellungnahme hervor, die eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplans erforderlich machte. Eine erneute Billigung ist nicht erforderlich. Um das Verfahren zügig abzuschließen, soll die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121 "NORDWESTLICHE ALTSTADT"

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstr., Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstr., Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstr., Schustergasse, Karlstr., Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstr., Burgstr. und Stöpselgasse

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121 „NORDWESTLICHE ALTSTADT“

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 400)

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

folgende

Satzung zur vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4121

Art. 1

1. § 2 Nr. 1.1 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   Satz 2 erhält folgende Fassung:

   „In den Baugebieten Allgemeine Wohngebiete (WA) Nr. 2-4, 10-15a und im Bereich der Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 54, 56, 58 (Teilbereich des Baugebietes Nr. 1) und Obere Schmiedgasse Nrn. 64, 66 sowie Geiersberg Nr. 25 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur im Erd- und Kellergeschoss allgemein zulässig.“

2. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   Es wird folgender Satz ergänzt:

   Im gesamten Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

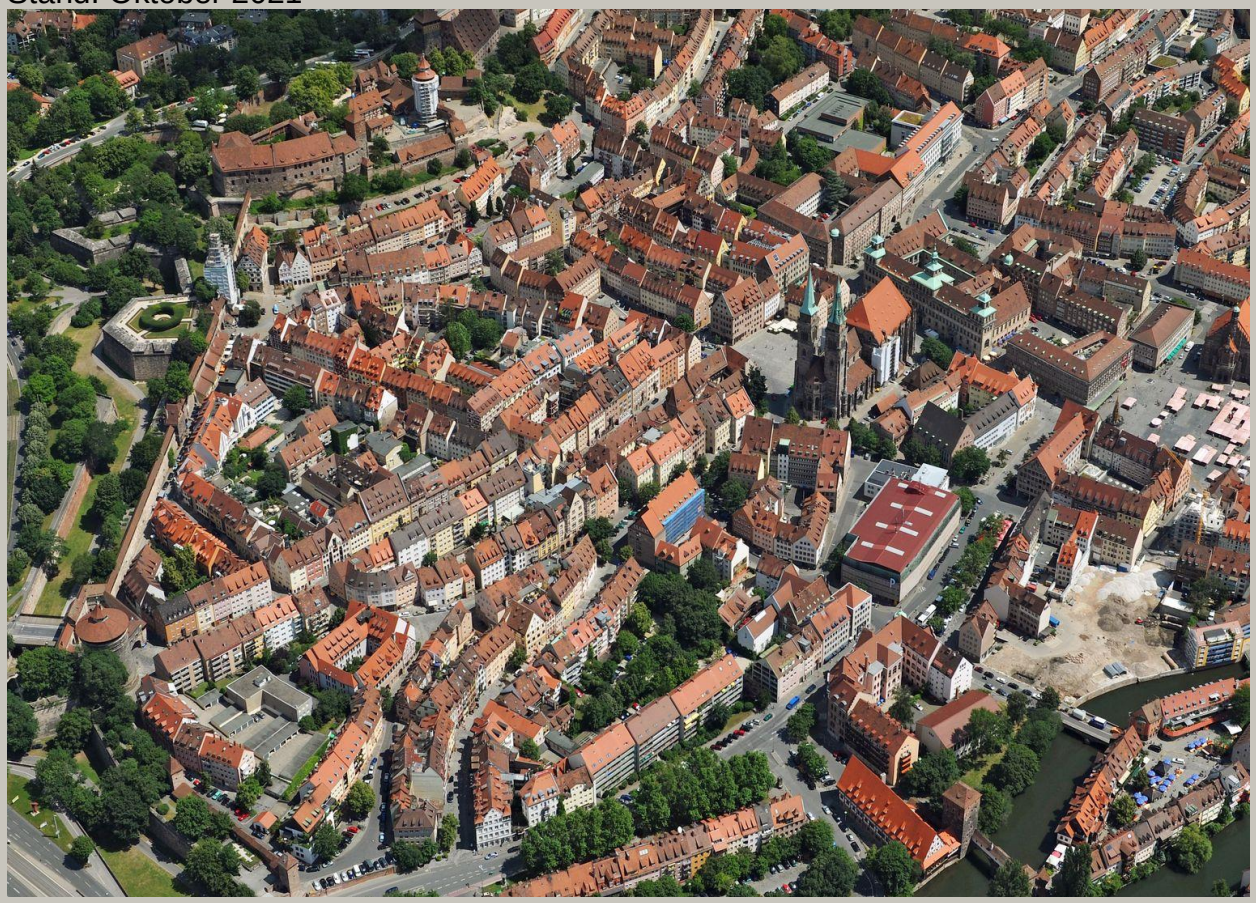
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUR VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121

„NORDWESTLICHE ALTSTADT“

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

Stand: Oktober 2021



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUR VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121
„NORDWESTLICHE ALTSTADT“

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

INHALTSVERZEICHNIS

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 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 6

I.4. PLANUNGSKONZEPT 6

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 6

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 7

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 7

I.6. BETEILIGUNGEN 7

I.6.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 7

I.6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 7

I.6.3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.B. § 3 ABS. 2 BAUGB 7

I.6.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB 7

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 8

I.8. KOSTEN 8

BEGRÜNDUNG
ZUR VIERTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4121
„NORDWESTLICHE ALTSTADT“

umfassend ein Gebiet zwischen Neutormauer, Beim Tiergärtnertor, Am Ölberg, Burgstraße, Vestnertormauer, Paniersplatz, Tetzelgasse, Egidienplatz, Theresienstraße, Rathausplatz, Sebalder Platz, Winklerstraße, Schustergasse, Karlstraße, Weinmarkt, Weißgerbergasse, der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3519, Maxplatz, Am Hallertor mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltungsgebäude zwischen Theresienstraße, Burgstraße und Stöpselgasse

PLANBERICHT

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

Die vierte Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Art der baulichen Nutzung für zwei benachbarte Flurstücke im Plangebiet an aktuelle Bedarfe und Erfordernisse anzupassen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.09.2020 vom Stadtplanungsausschuss (AfS) gebilligt, anschließend wurden die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Laufe des Verfahrens hat sich das städtebauliche Erfordernis zur Anpassung des Planungsrecht für ein weiteres Anwesen ergeben. Diesem Änderungsbedarf wurde in der 2. Fassung des Entwurfs Rechnung getragen. Der geänderte Entwurf wurde vom AfS am 22.07.2021 gebilligt und dessen erneute Auslegung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des Bebauungsplans

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ursprünglicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war ein Nutzungskonflikt in der nördlichen Altstadt, indem durch das übermäßige Entstehen zahlreicher Gaststätten und Kneipenbetriebe mit Unterhaltungsaktivitäten in zunehmendem Maß die Wohnfunktion des

Gebiets gestört wurde. Ziel war: „*das Wohnumfeld zu bewahren und das Wohnumfeld zu verbessern, um einer einseitigen Bevölkerungsverdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen in der Altstadt entgegenzuwirken.*“ Der Bebauungsplan wurde daher aufgestellt, um die Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen zu regeln. Daneben wurde zum Schutz des Wohnens vor weiterer Verdrängung auch festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Weiterhin wurde die Art der Beheizung geregelt.

Anlass zur vierten Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Überlassung des Pilatushauses (Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66) im Erbbaurecht an den Verein „Altstadtfreunde e.V.“. Das Nutzungskonzept sieht unter anderem eine gastronomische Nutzung in den unteren Geschossen vor. In den oberen Geschossen sind Wohnnutzungen sowie Ausstellungs-/Büroräume für den Verein geplant. Das Pilatushaus liegt im allgemeinen Wohngebiet, in dem gastronomische Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121 vom 25.02.1981, zuletzt geändert am 03.12.2012, unzulässig sind.

Das Pilatushaus ist ein Baudenkmal (Nr. 66 erbaut 1489, Erdgeschoss Sandsteinquadermauerwerk, Obergeschosse freiliegendes Fachwerk, Nr. 64 im 16. JH errichtet). Das Gebäude steht seit ca. 2001 leer und bedarf einer kostenintensiven und umfangreichen Generalsanierung. Es besteht ein hohes Interesse, die in der Altstadt vorhandenen Baudenkmäler zu erhalten, was dauerhaft nur durch eine geeignete Nutzung gewährleistet wird. Zu diesem Zweck soll das Planungsrecht angepasst werden, um damit die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften für dieses Gebäude zu ermöglichen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beantragt, das Anwesen Geiersberg Nr. 25, auf dem sich bereits eine Kaffeerösterei befindet, als gastronomischen Betrieb zuzulassen.

Der Geiersberg Nr. 25 liegt im allgemeinen Wohngebiet Nr. 16, in dem gastronomische Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121 vom 25.02.1981, zuletzt geändert am 03.12.2012, unzulässig sind. Bestandsschutz gilt jedoch für die bereits vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften. Die Kaffeerösterei am Geiersberg Nr. 25 liegt am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Am Hallertor bzw. Maxplatz und richtet sich zur Weißgerbergasse aus - einem Bereich, in dem einige solcher Gaststätten mit Bestandsschutz existieren - und damit in einem bereits gastronomisch vorgeprägten Gebiet. Die Zulassung dieser Schank- und Speisewirtschaft beeinträchtigt daher nicht das grundlegende Planungsziel des Bebauungsplans.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4121 liegt in der nordwestlichen Altstadt unterhalb der Burg.
Der Änderungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 528 und 529, Gemarkung Nürnberg-Sebald. die Flurstücke sind vollständig bebaut mit dem Anwesen Obere Schmiedgasse Nrn. 64/66. Bei dem Gebäude handelt es sich um das sogenannte Pilatushaus. Das Pilatushaus befindet sich giebelseitig direkt am Tiergärtnertorplatz.

Des Weiteren umfasst der Änderungsbereich auch das Flurstück Nr. 272, Gemarkung Nürnberg-Sebald. Das Flurstück ist mit dem Anwesen Geiersberg Nr. 25 überbaut und grenzt an den Geiersberg, die Weißgerbergasse und die Straße Am Hallertor bzw. den Maxplatz.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gebiet ist überwiegend geprägt von Wohnnutzungen. Untergeordnet finden sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4121 in bestimmten Bereichen des Plangebiets Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Das 1981 verfolgte Ziel, die Bewohnerstrukturen in der Altstadt zu stabilisieren und einseitige Strukturverschiebungen zu vermeiden, wurde erreicht.
Im Pilatushaus selber befanden sich bis 2011 gewerbliche Nutzungen (Büros) im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen, im Geiersberg Nr. 25 befindet sich im Erdgeschoss eine Kaffeerösterei und in den Obergeschossen Wohnnutzungen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da durch die vierte Änderung keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist die Entwicklung auch weiterhin gegeben.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Bebauungsplan Nr. 4121 „Nordwestliche Altstadt“ ist seit dem 25.02.1981 rechtsverbindlich. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der Festsetzungen lediglich zur Art der Nutzung trifft, daneben eine Festsetzung zur Beheizung (Verbrennungsverbot). Höhe, Dichte und Gestalt der Bebauung richten sich nach der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) sowie teilweise nach noch fortgeltenden Baulinien. Die Art der Nutzung bestimmt der Bebauungsplan über die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Geregelt werden im Einzelnen die Zulässigkeit von Gaststätten, die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Beherbergungsbetrieben in den allgemeinen Wohngebieten. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Gaststätten wurden bereits zweimal an aktuelle Entwicklungen angepasst. 1997 wurden die Festsetzungen für die Mischgebiete und Teile der Wohngebiete gelockert, 2004 wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freischankflächen ergänzt und Einzelhandelsbetriebe mit zulässigem Verkauf von Speisen und Getränken in Abgrenzung zu Gaststätten definiert. Die letzte Änderung aus dem Jahr 2012 regelt die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 erlassen. Diese sah noch keine Möglichkeit vor, den Nutzungen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, einen planungsrechtlichen Bestandsschutz im Bebauungsplan zu verleihen. Die entsprechende Ermächtigung dazu wurde erst mit der Novellierung der BauNVO 1990 als § 1 Abs. 10 eingeführt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens 2012 wurde auf die zum Erlass der Änderung geltenden BauNVO von 1990 umgestellt.

Im Zuge der dritten Änderung von 2012 wurde zudem eine Neufassung des Bebauungsplanes veranlasst. Auf die Neufassung vom 03.12.2012 wurde im Amtsblatt Nr. 25 vom 12.12.2012 S. 400 hingewiesen.

Veränderungssperren bestehen im Geltungsbereich nicht.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich in Bezug zur Art der baulichen Nutzung und zu Beheizungsformen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4121.

Höhe, Dichte und Gestalt der Bebauung richten sich nach der umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) sowie teilweise nach noch fortgeltenden Baulinien.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich Bau- und Bodendenkmäler. Der Geltungsbereich liegt zudem im Ensemble „Altstadt Nürnberg“.

Die vierte Änderung des Bebauungsplans bezieht sich z.T. auf das „Pilatushaus“ (Denkmallistennr. D-5-64-000-1437). Beim Pilatushaus, auch "Haus zum geharnischten Mann" genannt, handelt es sich um ehemals zwei Handwerkerhäuser, die 1927 miteinander verbunden wurden. Es ist ein viergeschossiger Kopfbau mit dreigeschossigem Satteldach und Schleppgauben, mit polygonal vorkragendem Fachwerk-Giebeltürmchen mit Zeltdach. Das Erdgeschoss besteht aus Sandsteinquadermauerwerk, die Obergeschosse sind freiliegendes Fachwerk. Das Haus Nr. 66 ist 1489 erbaut, Giebel bzw. Giebelgeschoss wurden wohl nach 1596 verändert. Das Haus Nr. 64 wurde im 16. Jh. errichtet. Beide Gebäudeteile wurden nach Beschädigung 1945 zum Teil erneuert.

Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auf Vorhabenebene zu beachten.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Das Pilatushaus befindet sich seit ca. 1927 in städtischem Besitz. Aktuell wird die Überlassung im Erbbaurecht an den Verein „Altstadtfreunde e.V.“ verhandelt.
Das Anwesen Geiersberg Nr. 25 befindet sich derzeit in Privatbesitz.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zur Umsetzung des Planungsziels ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für zwei Teilbereiche zu ergänzen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung für den Bereich der vierten Änderung ist in der Bebauungsplan-Satzung unter § 2 Nr. 1.1 geregelt.

Gemäß zeichnerischen Festsetzungen ist das Pilatushaus einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen; das Pilatushaus macht gut die Hälfte des Baugebiets aus. Es liegt direkt am Tiergärtnertor und damit an einem gastronomisch bereits vorgeprägten Platz.

An den Platz grenzen darüber hinaus die Mischgebiete MI 8 und MI 9 sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Gemäß Satzung sind in den Mischgebieten (MI 8, MI 9) sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt dies zwar nicht, jedoch wurde für die Anwesen Obere Schmiedgasse Nr. 54, 56 und 58 bereits eine Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften textlich festgesetzt. Diese Anwesen liegen dem Pilatushaus gegenüber ebenfalls direkt am Tiergärtnertor.

Das Anwesen Geiersberg Nr. 25 liegt im Wohngebiet 16, richtet sich jedoch zur Weißgerbergasse aus. Im WA 16 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig – ebenso wie in allen anderen Wohngebieten (WA 17, WA 18, WA 19) entlang der Weißgerbergasse. Jedoch

wurde für die Anwesen Weißgerbergasse Nrn.16, 25, 30, 31, 33 und 37 bereits eine Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften textlich festgesetzt.

Durch die Erweiterung der Zulässigkeit für die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowohl auf das Pilatushaus als auch auf das Anwesen Geierbergs Nr. 25 wird die Planungskonzeption des Bebauungsplans an sich nicht angetastet, vielmehr besteht die Zulässigkeit bereits für alle anderen Bereiche um das Tiergärtnertor als auch bei verschiedenen Anwesen in der Weißgerbergasse schon jetzt. Aus der direkten Umgebungssituation heraus ist ein Ausschluss gastronomischer Nutzungen im Pilatushaus als auch im Geiersberg Nr. 25 nicht zwingend und stellt beim Pilatushaus zudem eine im Sinne des Denkmalerhalts nicht sinnvolle Nutzungseinschränkung dar. Die Änderung bezieht sich zudem nur auf im Verhältnis zum Plangebiet kleine Teilflächen, so dass die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unberührt bleibt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Da es sich nur um eine marginale Anpassung des Planungsrechts handelt, sind keine Auswirkungen auf Gender- und Diversitybelange absehbar.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bebauungsplan-Satzung unter § 2 Nr. 1.1 wird geändert, so dass ergänzend zu den Bestimmungen auch in der Oberen Schmiedgasse Nrn. 64 und 66 sowie am Geiersberg Nr. 25 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften im Erd- und Kellergeschoss allgemein zulässig sind.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht. Eine einzelne Stellungnahme eines Gewerbetreibenden ging ein, in der die Zulassung eines weiteren gastronomischen Betriebes beantragt wurde.

I.6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine relevante Stellungnahme ein.

I.6.3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.B. § 3 ABS. 2 BAUGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.6.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 statt. Vom Bayerischen Landesamt ging eine Stellungnahme ein, dass die Bodendenkmale nachrichtlich in

die Planung zu übernehmen seien. Dem wird durch eine textliche Ergänzung der Satzung mit Deckblatt vom 27.10.2021 Rechnung getragen. Da die Planungsziele davon nicht berührt sind, ist eine erneute Billigung und Auslegung nicht erforderlich.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

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

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch in der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ging keine dem Planungsziel entgegenstehende Stellungnahme ein. Lediglich ein privates Interesse, einen weiteren gastronomischen Betrieb zuzulassen, der schon als Einzelhandelsbetrieb besteht, wurde beantragt. Dem privaten Interesse konnte hier gefolgt werden, da es die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Die Zulässigkeit des einzelnen gastronomischen Betriebes ist städtebaulich vertretbar, da in diesem Baugebiet (WA 16), als auch in den angrenzenden Baugebieten zur Weißgerbergasse schon einige Schank- und Speisewirtschaften existieren, nach § 4 BauNVO „die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig wären und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets erhalten bleibt. Auf Grund dessen kann auch davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung dort nicht zu erwarten sind und es zu keiner Bevölkerungsausdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen kommen wird.

I.8. KOSTEN

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 27.10.2021
Stadtplanungsamt

i. A.

gez.

Leibl

Beschlussvorlage
Stpl/056/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 71 "Großreuth h.d.V. Ost" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827, für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75, sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht
Bebauungsvorschlag

Sachverhalt (kurz):
Der ca. 13.640 m² große Geltungsbereich der Satzung mit der Festsetzung einer "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei" ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 aus dem Jahr 1969. In der Sitzung des Ferienausschusses am 27.01.2021 wurde die Einleitung der Satzung Nr. 71 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen, um auf dem Grundstück Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Geltungsbereich befinden sich eine Gärtnerei, eine aufgelassene Gärtnerei und Wohnnutzungen. Der neue Eigentümer der aufgelassenen Gärtnerei beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung zu errichten, was nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Nach Aufhebung ist das Planungsgebiet planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen, in dem die bestehende Gärtnerei auf der Fl.Nr. 75, Gmkg. Großreuth h.d.V., allgemein zulässig ist.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffenticher Belange vom 04.03.2021 bis 31.03.2021 durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Seiten der Behörden zu den Themen Grundwasser, Baumschutz, geplante Bebauung und Schutz vor der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (Spritzschutz) ein. Es wird auf die Entscheidungsvorlage verwiesen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden dementsprechend ergänzt. Regelungen zum Baumschutz und zum Spritzschutz werden in einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen Stadt und dem Grundstücksinhaber der aufgelassenen Gärtnerei fest gelegt.
Der Entwurf der Satzung Nr. 71 soll gebilligt und die öffentliche Auslegung 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:

Bei der Änderung dieser Art der Nutzung ist keine Diversity-Relevanz ersichtlich

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Satzung Nr. 71 "Großreuth h.d.V. Ost" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nrn. 1494 sowie 1827 auf Grundlage des Plans vom 27.10.2021, der Begründung vom 02.11.2021 und dem Entwurf des Umweltberichts vom 16.06.2021.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Satzung Nr. 71 "Großreuth h.d.V. Ost" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827, für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75, sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 wurde vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs über die planungsrechtliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen berichtet. Daraus ergab sich die Aufgabe für die Verwaltung, im Planungsgebiet eine Baurechtsanpassung vorzunehmen.

Der ca. 13.640 m² große Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 71 ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 mit der Festsetzung einer „Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei“ aus dem Jahr 1969. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Gärtnerei, eine aufgelassene Gärtnerei und Wohnnutzungen. Der neue Eigentümer der Fl.Nrn. 74/3, 74/4 und 74/5, Gmkg. Großreuth h.d.V., mit den aufgelassenen Gärtnereinutzungen beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung zu errichten, was nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB)grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung einfügt.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich unter Beachtung der umgebenden und der vorhandenen Nutzung derzeit als Mischgebiet einzustufen, in dem die bestehende Gärtnerei auf der Fl.Nr. 75, Gmkg. Großreuth h.d.V., allgemein zulässig ist. Langfristig kann es sich bei ggf. entsprechenden Nutzungsänderungen zu einem Wohngebiet gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan entwickeln.

Dazu sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 aufzuheben.
Die durch den Bebauungsplan Nr. 3586 verdrängten Baulinienpläne Nr. 1494 sowie 1827 werden in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgehoben. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Pläne nicht mehr zur Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Satzung Nr. 71 „Großreuth h.d.V.-Ost“ wurde am 27.01.2021 vom Ferienausschuss beschlossen. Ebenso wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ergebnis der Beteiligungen und weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.03.2021 bis 31.03.2021 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen zu den Themen Baumerhalt eines Ahorns, Grundwasser, geplante Bebauung sowie Spritzschutz ein. Von den Behörden gingen relevante Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Bestands- und Entwicklungsschutzes der bestehenden Gärtnerei sowie vom Wasserwirtschaftsamt zum Grundwasser ein.

Die Hinweise zum Grundwasser wurden im Umweltbericht ergänzt und sind vorhabenbezogen zu beachten. Weitere Veranlassung ist hier im Rahmen der Aufhebungssatzung nicht gegeben, da keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies betrifft auch die Hinweise zur geplanten Bebauung, die sich zukünftig gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen muss.

Die Hinweise zum Baumerhalt wurden geprüft. Die betroffenen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und sind also grundsätzlich zu schützen. Der Schutz umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m, ausgehend von Originalgröße ohne Rückschnitt). Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung, die mit dem Grundstückseigentümer der zu bebauenden Grundstücke geschlossen wird, wird dies gesichert.

Zur Wahrung der Vorgaben zum Schutz beim rechtmäßigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf dem Grundstück der bestehenden Gärtnerei ist direkt östlich an die Gärtnerei angrenzend eine gemeinschaftlich genutzte private Zufahrt mit Grünstreifen zur Erschließung der zu bebauenden Grundstücke bzw. des bereits bebauten Grundstücks vorgesehen. Diese wird in der städtebaulichen Vereinbarung fixiert und mit Unterlassungs- und Duldungspflichten als sog. „Schutzstreifen“ in einer Breite von 5,0 m belegt. Dies wird mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Darüber hinaus wird zum Schutz vor einer möglichen Abdrift der Spritzmittel eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m entlang der betroffenen Bereiche errichtet. Die Einfriedung ist ebenfalls Teil der Vereinbarung und wird zudem besichert. Damit wird dem Betrieb der Gärtnerei Rechnung getragen.

Der aktuelle Bebauungsvorschlag wird nachrichtlich der Vorlage beigefügt. Darin sind die geplante Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten sowie der Schutzstreifen und die Einfriedung erkennbar.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt, Änderungen an der Planung sind weder erforderlich, noch nötig, da es sich um eine Aufhebungssatzung handelt. Das Verfahren kann fortgesetzt werden. Der Entwurf der Satzung soll gebilligt werden.

Kosten
Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach erfolgtem Billigungs- und Auslegungsbeschluss werden der Entwurf der Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend erfolgt die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung.

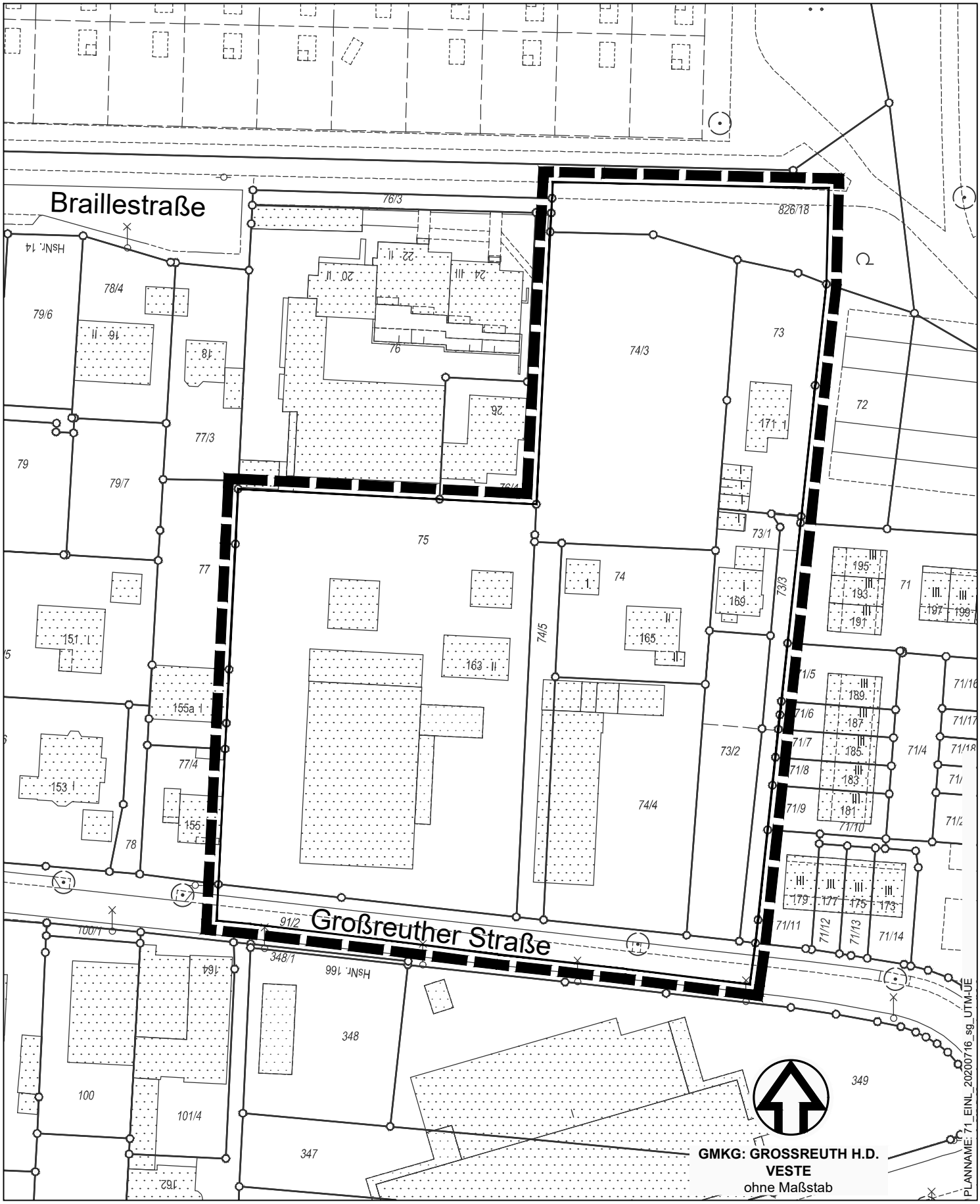
Fazit
Zur Fortführung des Verfahrens soll der Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 71 "GROSSREUTH H.D.V. OST"

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586, für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75, sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ENTWURF

SATZUNG
NR. 71 „GROSSREUTH H.D.V. OST“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.

vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

folgende

Satzung Nr. 71

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet für einen Teilbereich nördlich der Großreuther Straße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 vom 16.07.1969, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.03.1969 (Nr. II/7 – 2601 e 438) sowie die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 1827 vom 07.06.1906, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.10.1926 (Nr. 4106e63) und die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 1494 vom 18.03.1903, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 25.05.1940 (Nr. 2610e38) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROSSREUTH H.D.V. OST“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V

Stand: Oktober 2021



Luftbild @ Stadt Nürnberg 2019

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROSSREUTH H.D.V. OST“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.

INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	**ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE**	**3**
I.2.	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG**	**4**
I.2.1.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
I.2.2.	GRÜNBEDARFE	5
I.2.3.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.	**PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN**	**8**
I.4.	**ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT**	**9**
I.5.	**BETEILIGUNGEN**	**10**
I.6.	**KOSTEN**	**11**

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROßREUTH H.D.V. OST“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V

PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet gelten derzeit planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3586 für das Gebiet nördlich der Großreuther Str. zwischen Anwesen Nr. 103 u. 169 (Amtsblatt Nr. 28 vom 16.07.1969).

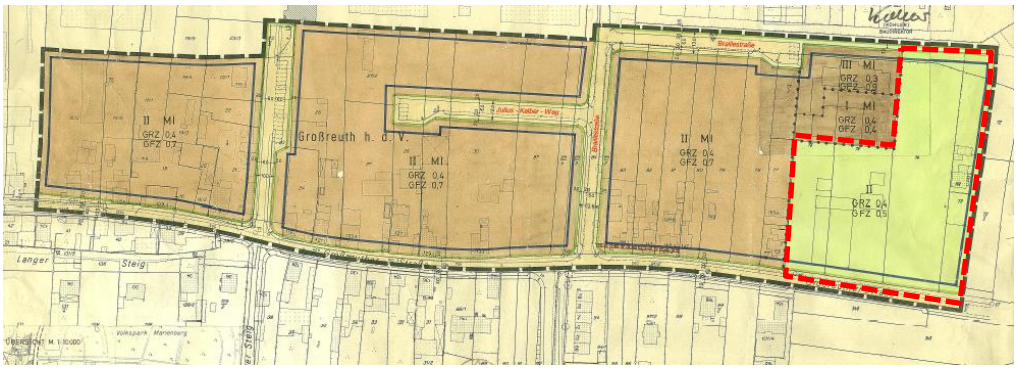


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3586 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 71 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

Im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 wurde vor dem Hintergrund des Wohnbedarfs über die planungsrechtliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen berichtet. Daraus ergab sich die Aufgabe für die Verwaltung, im Planungsgebiet eine Baurechtsanpassung vorzunehmen.

Der ca. 13.640 m² große Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 71 ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 mit der Festsetzung einer „Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei“. Der Bebauungsplan ist am 16.07.1969 in Kraft getreten. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil (Fl.Nr. 75, Gmkg. Großreuth h.d.V.) eine Gärtnerei, die weiterhin am Standort verbleibt. Im mittleren Bereich (Fl.Nrn. 74, 74/3, 74/4, 74/5, Gmkg. Großreuth h.d.V.) befand sich eine Gärtnerei, deren Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde und auch nicht mehr aufgenommen werden soll. Der neue Eigentümer der Fl.Nrn. 74/3, 74/4 und 74/5, Gmkg. Großreuth h.d.V. beabsichtigte, dort eine Wohnbebauung mit ca. 30 Wohneinheiten in Reihenhausbau und ca. 3-geschossigem Geschosswohnungsbau zu errichten. Im Laufe des Verfahrens hat sich das Bebauungskonzept verändert hin zu zwei Baukörpern im Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen, wobei der südliche, zur Großreuther Straße hin orientierte Baukörper drei Vollgeschosse aufweist, der

nördliche Baukörper drei Geschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Es sind ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Das ehemals zur Gärtnerei gehörige Wohngebäude auf Fl.Nr. 74, Gmkg. Großreuth h.d.V. wird weiterhin noch als Wohnhaus genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich drei Grundstücke, von denen zwei schon seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern bebaut sind.

Um der Zielsetzung des Flächennutzungsplans zu entsprechen, sollen die im Bebauungsplan Nr. 3586 festgesetzte Art der Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgärtnerei- und die „Verkehrsfläche“ im Randbereich aufgehoben werden, ebenso das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5, sowie die umlaufende Baugrenze.

Der Ferienausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.01.2021 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen wird das Planungsgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Damit können die bestehenden Wohnungsbaupotentiale genutzt werden und der bestehende Gartenbaubetrieb ist weiterhin allgemein zulässig.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 3586 verdrängten Baulinienpläne Nrn. 1494 sowie 1827 werden in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgehoben. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Pläne nicht mehr zur Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 71 liegt im Norden des Stadtgebiets in der Gemarkung Großreuth h.d.V. und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Das Plangebiet ist mit einer Gärtnerei und Wohngebäuden bebaut. Teilflächen sind unbebaut bzw. mit leerstehenden Gewächshäusern bestanden. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Großreuther Straße. Im Norden grenzen an das Plangebiet eine Kleingartenanlage und ein Mehrfamilienhaus mit Laden im Erdgeschoss an. Im Osten grenzen Wohngebäude in Form von Reihenhäusern an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Autohaus, südwestlich eine ehemalige Wäscherei mit Nutzung als Hausmeisterservice und westlich des Plangebiets wiederum Wohngebäude. Die Dachformen variieren zwischen steil und flach geneigten Satteldächern, Pultdächern und Flachdächern.

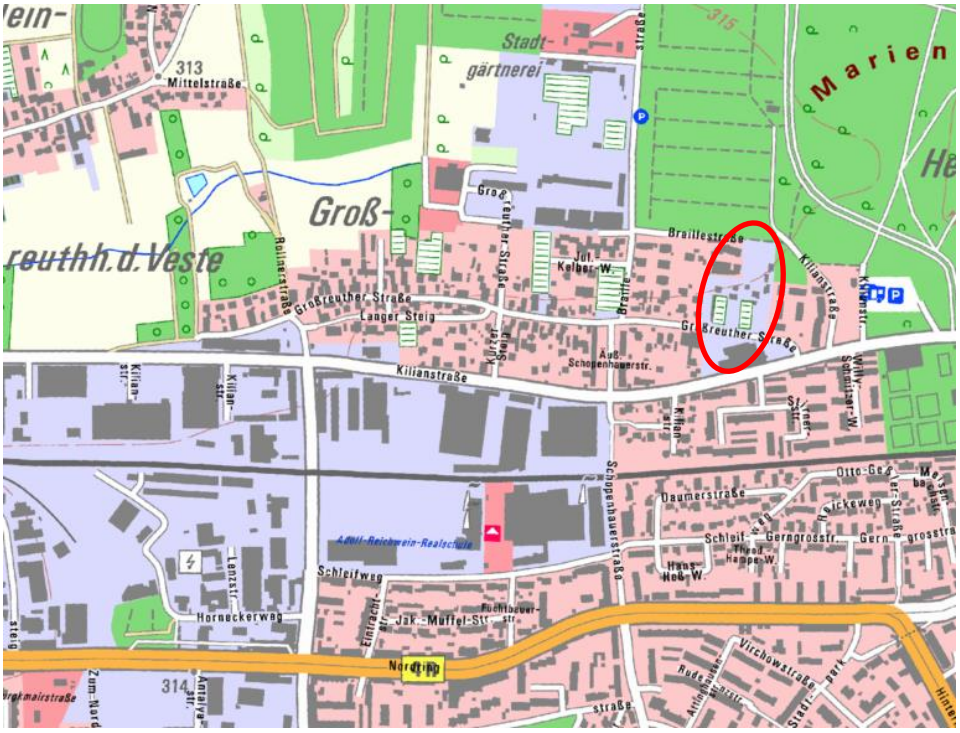


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.2.2. GRÜNBEDARFE

In Bezug auf den vorhandenen Grünbedarf im Planungsgebiet wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.2.3. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.3.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.3.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Südöstlich, südlich, westlich und nördlich angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen, nordöstlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten, dargestellt.

Die Darstellung und Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Entwicklung zu einem Wohngebiet steht die Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.

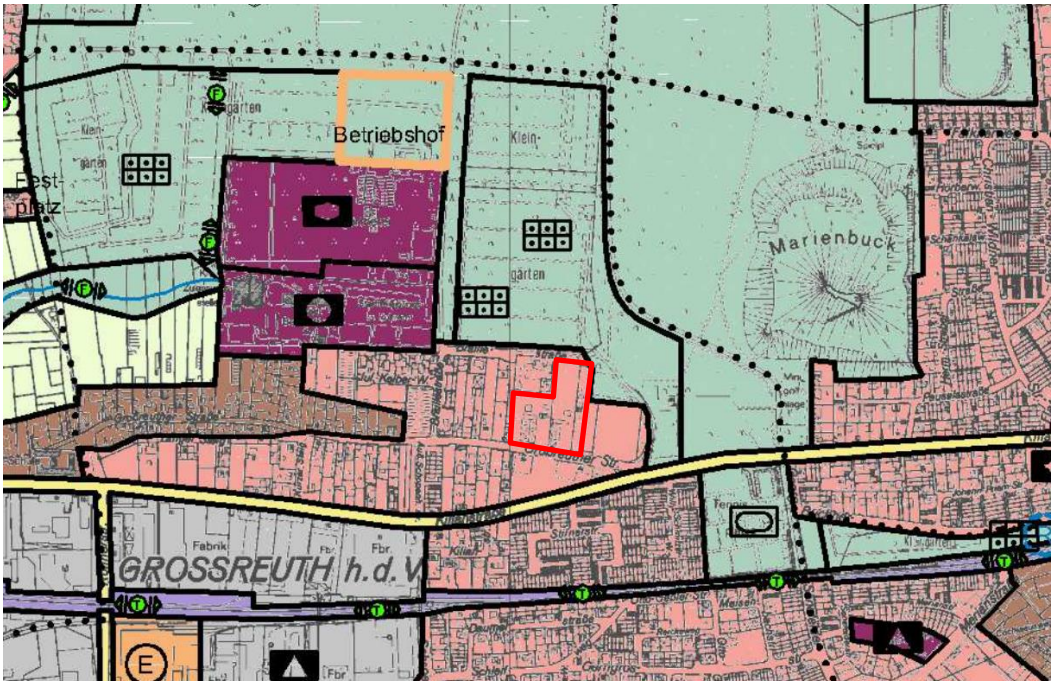


Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.3.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Bebauungsplan Nr. 3586 ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baugrenzen parallel zur Großreuther Straße bzw. zur Grenze des Geltungsbereichs großzügig bestimmt. Die Bauweise ist als offen mit folgenden Abweichungen festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude und Gebäudegruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Kleingaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den Grundstücksgrenzen zulässig. Nachrichtlich ist der Bauschutzbereich des Flughafens übernommen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3586 (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Westlich und nordwestlich des Aufhebungsbereichs (Geltungsbereichs der Satzung Nr. 71) setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 3586 Mischgebiete fest. Diese variieren in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Westlich angrenzend sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, bei einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,7. Nordwestlich angrenzend ist maximal ein Vollgeschoss zulässig bei GRZ und GFZ von je 0,4. Nördlich dieses Teilbereichs sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, die GRZ wurde auf 0,3 und die GFZ auf 0,9 festgesetzt.

Baulinienpläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 3586 wurden bereits davor bestehende Festsetzungen aufgehoben und ersetzt: Verlauf der Baulinien und ortspolizeiliche Bauvorschriften – Abschnitt B, Sonderbestimmungen, Nr. XV a. Da dies auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3586 weiterhin so bleiben soll, sind die Festsetzungen der Baulinienpläne ebenfalls aufzuheben.

Konkret handelt es sich um die Baulinienpläne Nr. 1494 vom 18.03.1903, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 25.05.1940 (Nr. 2610e38) sowie Nr. 1827 vom 07.06.1906, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.10.1926 (Nr. 4106e63).

Angrenzender Bebauungsplan Nr. 3683

Südlich des Plangebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 3683 geregelt. Die Baufläche südlich des Plangebiets ist als Mischgebiet mit einer maximalen Vollgeschosszahl von vier Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für ein Teilbereich des Mischgebiets sind abweichend die GFZ auf 0,9 sowie die maximal zulässige Zahl der Voll-

geschosse auf drei festgesetzt. Südlich des Mischgebiets bzw. südlich der Kilianstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3683 wurde bereits überplant, ein weiterer Teilbereich im Westen setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis-Club) fest.

Angrenzender Bebauungsplan Nr. 3596

Südwestlich des Plangebiets regelt der Bebauungsplan Nr. 3596 die Zulässigkeit von Vorhaben. Der Bebauungsplan setzt im Norden seines Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet und im Süden ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit bis zu zwei Vollgeschossen sowie in einem Teilbereich im Norden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Umgebung der Aufhebungssatzung Mischgebiete und Wohngebiete mit bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt sind. Veränderungssperren bestehen im Plangebiet nicht.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 71 ist die Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des Einfügens). Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Die Umgebung umfasst das Mischgebiet nördlich des Plangebiets mit Geschosswohnungsbau und Weinhandel, die Reihenhäuser im Osten, das Mischgebiet im Westen, das Wohngebiet im Südwesten und das Autohaus im Süden.

Das Plangebiet ist – nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3586 - mit den vorhandenen Wohngebäuden und der Gärtnerei unter Berücksichtigung der in umgebenden Bebauungsplänen festgesetzten Art der Nutzung und hinsichtlich des Bestands als Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO einzustufen. Somit wären gem. § 34 Abs. 2 BauGB alle Nutzungen zulässig, die durch den § 6 BauNVO bestimmt sind, also neben Wohnnutzungen z.B. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes. sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Aufgrund der derzeitigen Situation ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Flur Nrn. 74/3, 74/5 und 74/4 vorwiegend Wohnnutzungen entwickeln werden, und der restliche Geltungsbereich entsprechend den Bestandsnutzungen bestehen bleibt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung kein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab ableiten: östlich des Plangebiets befinden sich dreigeschossige Reihenhäuser, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, nördlich weisen die Wohngebäude drei Vollgeschosse auf. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet verfügen über ein bis zwei Vollgeschosse. Südlich der Kilianstraße weisen die Reihenhauszeilen zwei Vollgeschosse auf.

Das Autohaus südlich des Plangebiets ist ebenfalls mit zwei Vollgeschossen errichtet worden, jedoch setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 3683 bis zu IV Geschossen fest. Über die Umgebungsbebauung lässt sich also ein zulässiges Maß von zwei bis drei Vollgeschossen für das Plangebiet ableiten.

Die Gebäude der Umgebung sind hinsichtlich der Bauweise der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO lässt sich kein eindeutiger Maßstab ableiten, da die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken unterschiedlich ist.

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Das Plangebiet ist an die Großreuther Straße angeschlossen. Die Grundstücke im Norden des Plangebiets sind über Privatwege an die Großreuther Straße angeschlossen.

Da sich im westlichen Teil des Plangebiets noch eine Gärtnerei befindet, darf diese in ihrer Betriebsausübung nicht beeinträchtigt werden. Es ist vorgesehen, konfliktvermeidende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 71 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Plans Nr. 3586 sowie der Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827. In diesem Bereich sind im B-Plan aktuell „Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Aufhebung erfolgt zukünftig im Satzungsgebiet die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Satzungsbereich ist geprägt von einer Gärtnerei im Westen, einer ehemaligen Gärtnerei im mittleren Teil, Wohnbebauung im Osten sowie Gehölzbeständen im Norden.

Da aufgrund der im B-Plan Nr. 3586 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 etwa die Hälfte des Plangebietes aktuell bereits überbaut oder versiegelt ist, und sich zukünftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO keine anderen Zulässigkeitsmaßstäbe hierfür ergeben, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser nicht erheblich nachteilig.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB über die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg sowie die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar geltende Vorschriften, die erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 nicht befürchten lassen.

Für das Schutzgut Mensch hat die Aufhebungssatzung ebenfalls keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Es werden aber aller Voraussicht nach dort zukünftig mehr Menschen wohnen, so dass zum einen die Grünflächenbedarfe steigen und das bereits bestehende Spielflächendefizit weiter erhöht wird, zum anderen mehr Menschen im Ein-wirkungsbereich von Gewerbelärm sein werden.

Für das Schutzgut Klima sind im Plangebiet infolge der erheblichen Nachverdichtung ein erhöhter Versiegelungsgrad und somit nachteilige Folgen zu erwarten, sofern Planungshinweise zur Klimaanpassung keine Beachtung finden, wie Einhaltung eines offenen Siedlungscharakters, d.h. offene Bebauungsränder, geringe Bauhöhen, eine Baukörperstellung derart, dass die Kaltluft aus Nord bzw. Nordost nach Süden strömen kann und Erhalt einer Grünflächenvernetzung von Norden nach Süden.

Aufgrund der Maßgaben des § 34 BauGB zum Einfügen zukünftiger Vorhaben in die Umgebung werden auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter gesehen.

Bei einem Verzicht auf die Satzung Nr. 71 (Nichtdurchführung der Planung) würden die derzeit geltenden Festsetzungen des B-Plan Nr. 3586 fortbestehen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung der Zulässigkeiten im Plangebiet gelten die Maßgaben des § 44 BNatSchG zum speziellen Artenschutzrecht. Die Verbote treten aber erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, so dass sich durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 an den artenschutzrechtlichen Vorgaben nichts ändert.

Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 sind nicht zu erwarten.

I.5. BETEILIGUNGEN

I.5.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 04.03.2021 bis einschließlich 31.03.2021 statt. Es gingen drei Stellungnahmen zu den Themen Grundwasser, Baumerhalt, geplante Bebauung und dem Schutz der geplanten Bebauung (bzw. deren zukünftigen Bewohner) vor Pflanzenschutzmitteln im Rahmen des Gärtnereibetriebs ein. Es wird auf Kapitel 1.6 verwiesen.

I.5.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.03.2021 bis 31.03.2021 statt. Es gingen zwei relevante Stellungnahmen ein:

Das Wasserwirtschaftsamt hat Hinweise auf die hohen Grundwasserstände gegeben, die in den Umweltbericht aufgenommen wurden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat auf den Bestand der Gärtnerei und die Wahrung seiner Entwicklungsmöglichkeiten hingewiesen. Wie unter Kapitel 1.6 beschrieben, wird dem Betrieb der Gärtnerei durch vertragliche Regelungen Rechnung getragen. Diese umfassen insbesondere den Schutz der geplanten Wohnbebauung während des rechtmäßigen Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln durch die Errichtung einer Einfriedung sowie der Einhaltung eines Abstands von 5 m zu privaten Nutzungen mit Unterlassungs- und Duldungspflichten für diesen Bereich.

I.5.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

Die Hinweise zum Grundwasser wurden im Umweltbericht ergänzt und sind vorhabenbezogen zu beachten. Weitere Veranlassung ist hier im Rahmen der Aufhebungssatzung nicht gegeben, da keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies betrifft auch die Hinweise zur geplanten Bebauung, die sich zukünftig gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen muss.

Die Hinweise zum Baumerhalt wurden geprüft. Die betroffenen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und sind also grundsätzlich zu schützen. Der Schutz umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5m, ausgehend von Originalgröße ohne Rückschnitt). Indie städtebauliche Vereinbarung werden die Baumschutzerfordernisse aufgenommen.

Zur Wahrung der Vorgaben zum Schutz beim rechtmäßigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf dem Grundstück der bestehenden Gärtnerei ist direkt östlich an die Gärtnerei angrenzend eine gemeinschaftlich genutzte private Zufahrt mit Grünstreifen zur Erschließung der zu bebauenden Grundstücke bzw. des bereits bebauten Grundstücks vorgesehen. Diese wird in der städtebaulichen Vereinbarung fixiert und mit Unterlassungs- und Duldungspflichten als sog. „Schutzstreifen“ in einer Breite von 5,0 m belegt. Darüber hinaus wird zum Schutz vor einer möglichen Abdrift der Spritzmittel eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m entlang der betroffenen Bereiche errichtet. Die Einfriedung ist ebenfalls Teil der Vereinbarung. Damit wird dem Betrieb der Gärtnerei Rechnung getragen.

I.7. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 71 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 02.11.2021
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

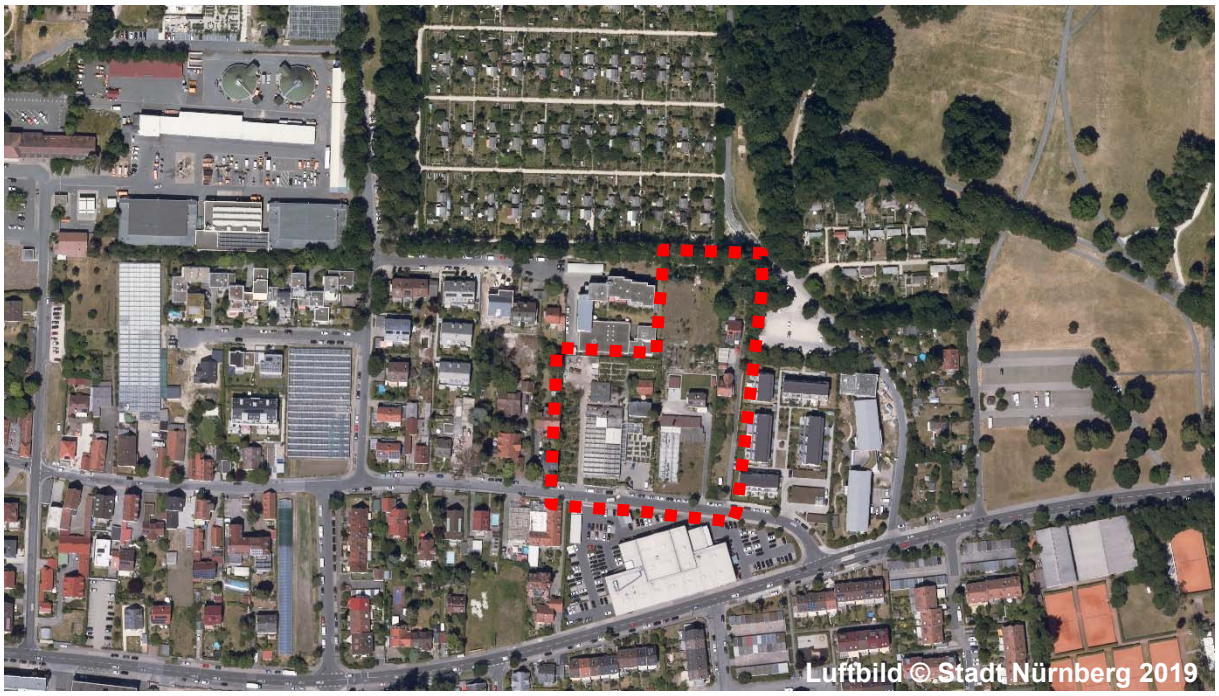
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 71 „Großreuth h.d.V. Ost“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen
des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827
für einen Teilbereich nördlich der Großreuther Straße

Umweltbericht

Stand: 16.06.2021



GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

Auftraggeber:

Schultheiß Projektentwicklung AG
Großreuther Straße 70
90425 Nürnberg

Telefon: (09 11) 9 34 25 - 60
Telefax: (09 11) 9 34 25 - 20
www.schultheiss-projekt.de

Auftragnehmer:

Grosser-Seeger & Partner
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:

B.Sc. Verena Schneider
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG, ZIEL DER SATZUNG, PLANGRUNDLAGEN 4

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (TEIL-AUFHEBUNG DES B-PLANS) 5

2.1 FLÄCHE 5
2.2 BODEN 5
2.3 WASSER 6
2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 7
2.5 LANDSCHAFT 8
2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 9
2.7 LUFT 11
2.8 KLIMA 12
2.9 ABFALL 13
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 13
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 13

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 14

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 14

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 14

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 14

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 14

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 15

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 15

10 ZUSAMMENFASSUNG 16

11 ANHANG 17

Kartenanhang

Bestandssituation Biotop-/Nutzungstypen Satzung Nr. 71 1 : 750

1 Einleitung, Ziel der Satzung, Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 71 wird eingeleitet, um in einem Bereich nördlich der Großreuther Straße sowie östlich der Braillestraße die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 3586 sowie die Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 aufzuheben. Im B-Plan Nr. 3586 sind hier „Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ und Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind überbaubare Flächen festgesetzt sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Mit der Aufhebung soll zukünftig bei der Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB – das Einfügegebot – als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können. Gemäß Einstufung des Stadtplanungsamtes wird sich das Planungsgebiet nach der Teilaufhebung planungsrechtlich aufgrund der gemischten Nutzung zunächst als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einstufen lassen. Langfristig ist ggf. eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO möglich.

Im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Somit sind – soweit möglich – auch die indirekten bzw. sekundären Auswirkungen einer möglichen nachfolgenden Bebauung zu betrachten und zu bewerten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet und in Form des Umweltberichts vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten. Die Aufhebung der Baulinienpläne ist dagegen im Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen nicht relevant.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde im Auftrag eines Vorhabenträgers vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft.

Das Satzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche, randlich im Norden und Osten auch als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Gebiete liegen im Satzungsbereich nicht vor, jedoch befindet sich im Norden ein Gehölzbestand, welcher im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. N-1033 „Volkspark Marienberg“ erfasst worden ist und sich im Bereich des Flst. Nr. 826/18 auf das Plangebiet erstreckt. Im Satzungsbereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des Satzungsgebiets Anteile des Biotops Nr. N-1033 und angrenzende Flächen als überregional bedeutsame Lebensräume erfasst. Die Bewertung ist hier im Zusammenhang mit dem gesamten Volkspark Marienberg zu sehen.

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand: 01.04.2020) liegen für das Plangebiet selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (insbesondere Vogelarten im Volkspark Marienberg).

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen von Teilen des B-Plan Nr. 3586 nicht betroffen.

Auch Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind nicht vorhanden.

Das Satzungsgebiet liegt vollständig im Bauschutzbereich (4 km-Radius) gemäß § 12 LuftVG, der nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen wurde.

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung (Teil-Aufhebung des B-Plans)

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Der Satzungsbereich ist heute schon von verschiedenen Nutzungen geprägt. Im Westen befindet sich eine noch in Betrieb befindliche Gärtnerei mit einem Wohngebäude. Weitere Teile des Satzungsbereichs wurden ebenfalls von einer Gärtnerei mit Unterglaskulturen und Anbauflächen eingenommen, dort ist die Nutzung aber schon aufgegeben. Diese Flächen liegen brach. Im Osten des Satzungsbereiches befindet sich Wohnbebauung mit Gartenflächen. Im Norden befindet sich ein Grünzug mit einem öffentlichen Fußweg als Verlängerung der Braillestraße. Im Süden liegt die Großreuther Straße.

Im B-Plan Nr. 3586 ist für den Bereich, für den die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden sollen, „Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ festgesetzt und im Norden sowie Süden Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist somit im Sinne des Schutzgutes bereits vollständig genutzt.

Die aktuelle Bedeutung des Schutzgutes Fläche ist gering.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Satzungsgebiet erfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche keine Auswirkungen. Es ändert sich lediglich die Art der planungsrechtlichen Zulässigkeit, die Grundstücke werden aber nach wie vor mit Nutzungen belegt.

Die Satzung hat daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Die Böden im Satzungsbereich sind etwa zur Hälfte überbaut oder versiegelt (vgl. Plan Bestandssituation im Anhang) und haben damit ihre natürlichen Bodenfunktionen verloren oder sind darin gemindert. Nicht versiegelte Bereiche sind durch die langjährigen Nutzungen zum Erwerbsgartenbau anthropogen verändert, insbesondere in ihrem natürlichen Aufbau. Teilweise liegen sandige Auffüllungen bis zu 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) vor. Darunter stehen Sand, teilweise dünne Schluff/Ton-Schichten sowie ab ca. 4 m unter GOK Übergänge zum Sandstein/Sandsteinfaulfels an.

Geotope sowie Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiterhin sind hier keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die Böden innerhalb des Satzungsgebiets als Böden im bebauten Bereich mit eingeschränkt intakter Bodenfunktion und mittlerem Versiegelungsgrad (30% -70%).[1]

[1] ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996

Infolge des hohen Versiegelungsgrads ist die aktuelle Bedeutung des Schutzgutes Boden gering.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Satzungsgebiet erfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine nachteiligen Auswirkungen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zukünftig an den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Gemäß § 17 BauNVO gilt als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet eine GRZ von 0,6, was höher liegt, als derzeit im B-Plan festgesetzt ist. Da nach § 34 BauGB immer die Umgebungsbebauung mit zu berücksichtigen ist, wo gemäß der Festsetzungen des B-Plan Nr. 3586 eine GRZ von 0,3-0,4 gilt und so auch weitgehend umgesetzt ist, wird die künftige Bebauung nicht zu wesentlich höheren Versiegelungsanteilen führen, als dies schon jetzt zulässig wäre bzw. im Bestand vorliegt (aktuell ca. 50%).

Die Satzung hat daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Satzungsbereich liegen weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche vor. Auch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Nach Angaben im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2017 beträgt der Grundwasserflurabstand hier 1 -3 m, in einem schmalen Streifen am Südrand mit 3 -5 m auch etwas mehr. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westsüdwest ausgerichtet. Belastungen des Grundwassers im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden ist mit einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden zu rechnen, es sei denn es bestehen lokal tonig-schluffige Schichten.

Trotz des hohen Versiegelungsgrads und insbesondere aufgrund des höher anstehenden Grundwassers ist die aktuelle Bedeutung des Schutzgutes Wasser gering bis mittel.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auch hier gilt, dass nach Wegfall der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen planungsrechtlich kein (wesentlich) höherer Versiegelungsgrad nach § 34 BauGB ermöglicht wird, als aktuell festgesetzt. Besondere Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser enthielt der B-Plan Nr. 3586 keine.

Die Aufhebung von Teilen des B-Plan Nr. 3586 hat daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Ein großer Teil des Satzungsbereiches wird von bebauten, versiegelten oder in anderer Weise beanspruchten Flächen eingenommen.

Neben den aktuell noch für den Gartenbau genutzten Flächen im Westen sind größere Anbauflächen im östlichen Teil brach gefallen. Die Flächen können als Ruderalfluren eingestuft werden und weisen u.a. verschiedene Gartenflüchtlinge auf. In Teilbereichen treten hier auch vereinzelt schon Gehölzsämlinge auf.

Im Osten sind die vorhandenen Wohngebäude von Hausgärten umgeben. Neben strukturarmen Gärten mit nicht heimischen Bäumen gibt es auch welche mit einem hohen Anteil an Gehölzen, darunter v.a. heimische Laubbaumarten und Obstbäumen, sowie krautreiche Wiesenflächen. Ein markanter Einzelbaum ist im Nordosten des Satzungsbereichs in Form eines fast 20 m hohen Berg-Ahorns (*Acer pseudoplatanus*) vorhanden.

Im Norden des Satzungsbereichs verläuft ein Weg, angrenzend dazu ist im Süden ein teils nur lockerer Baumbestand jungen bis mittleren Alters vorhanden, der von Sträuchern begleitet wird und in die Eingrünung der privaten Grundstücke übergeht. Dieser Gehölzbestand ist Teil des kartierten Stadtbiotops „Volkspark Marienberg“ (N-1033).

Geschützte Lebensräume i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG konnten bei einer Begehung des Plangebiets am 10.08.2020 nicht festgestellt werden.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Pflanzen ist in weiten Teilen gering bis mittel, lediglich einzelne ältere Bäume sind hoch zu bewerten.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Der bisherige B-Plan setzte auf nahezu der gesamten Fläche überbaubare Grundstücksflächen fest. Festsetzungen zum Gehölzerhalt gab es keine. Daher werden durch die Aufhebung von Teilen dieses B-Planes zukünftig keine größeren Eingriffe möglich sein, als dies jetzt schon über den Bebauungsplan möglich gewesen wäre.

Die Bäume des nördlich angrenzenden öffentlichen Grünzugs sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und vor Beeinträchtigungen (v.a. durch Einhaltung ausreichender Abstände der Bebauung zum Gehölzbestand) zu schützen.

Im Plangebiet gilt aber grundsätzlich die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher nicht erheblich nachteilig.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Lebensräume für Tiere sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden, es erfolgten aber keine expliziten Erfassungen. Von Bedeutung sind dabei insbesondere die strukturreichen Gärten und die Gehölzbestände. Dennoch sind hier lediglich allgemein häufige Arten zu erwarten.

Insbesondere in den Wohngebäuden können sich Fledermausquartiere befinden. Fledermäuse nutzen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Gehölzbestände und Gärten auch als Jagdhabitat. Aus dem benachbarten Marienbergpark sind verschiedene Nachweise bekannt und diese Arten grundsätzlich auch im Plangebiet zu erwarten.

Unter den Vogelarten sind insbesondere die ökologischen Gilden der baum- und heckenbrütenden Vogelarten relevant, sowie auch Gebäudebrüter.

Für Amphibien fehlen Laichgewässer im Satzungsgebiet, so dass hier nur Sommerlebensräume für häufige Arten vorhanden sind. Gleiches gilt für Reptilienarten.

Auch für Insekten und andere Wirbellose hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, da spezielle Strukturen (Totholz), essentielle (Raupen-)Futterpflanzen oder Lebensraumbedingungen (offene, sandige Flächen) nicht vorhanden sind.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere ist mittel.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Auch hier hat die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt, da schon zuvor Eingriffe im Plangebiet zulässig gewesen wären. Da alle im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten (Fledermäuse, alle Vogelarten, siehe oben) dem speziellen Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) unterliegen, ist sichergestellt, dass hier auf Vorhabenebene entsprechende Prüfungen erforderlich werden.

Auswirkungen der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Tiere sind daher nicht erheblich nachteilig, auch wenn auf Vorhabenebene durchaus nachteilige Eingriffe möglich sind.

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 (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben.

Die Auswirkungen der Satzung Nr. 71 auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind daher ebenfalls nicht erheblich nachteilig.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Satzungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet noch zur Untereinheit „113.53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.

Das Plangebiet ist durch die aktuellen und früheren gartenbaulichen Nutzungen und die damit verbundene Bebauung geprägt. Naturnahe Elemente sind durch die strukturreichen Gärten im Osten und den Baumbestand im Norden und Osten vorhanden, der sich als örtlicher Grünzug fortsetzt. Während nach Norden ebenfalls strukturreiche Kleingartenanlagen anschließen, im Nordosten der Marienbergpark folgt, ist im Osten und im Süden des Plangebiets eine starke Überprägung durch Bebauung vorhanden. Insbesondere die im Vergleich zur Umgebung große Kubatur des Autohauses im Süden beeinflusst hier das Ortsbild.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Landschaft ist eher gering, in Bezug auf die angrenzenden Grünzüge und Parkflächen aber mittel bis hoch.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da sich auch nach Aufhebung von Teilen des B-Plans Nr. 3586 Vorhaben in die Umgebung einfügen müssen, ist nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Wesentliche Teile des erhaltenswerten Baumbestandes im Grünzug im Norden befinden sich auf einem Grundstück in städtischem Eigentum (Flst. Nr. 826/18). Diese Fläche wird über das Parkpflegewerk des Marienbergparks nicht mehr erfasst, die Erhaltung des Baumbestandes entlang des öffentlichen Grünzugs ist aber im städtischen Interesse und somit gesichert. Sie sind aber auch bei privaten Vorhaben auf benachbarten Grundstücken mit zu berücksichtigen und insbesondere ausreichende Abstände ein- und die Traufbereiche freizuhalten.

Für das Ortsbild wertgebende Bäume auf Privatgrund waren schon bisher lediglich über die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg gesichert, da der B-Plan Nr. 3586 keine Aussagen oder gar Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen enthielt. Gerade der ältere Berg-Ahorn lag auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Erhaltenswerter Baumbestand ist bei den späteren Planungen auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Es kommt durch die Aufhebung des B-Plan durch die Satzung Nr. 71 daher nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets.

2.6.1 Lärm

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Genauere Untersuchungen fanden bei der damaligen Aufstellung des B-Plans nicht statt.

Für das Plangebiet sind hinsichtlich des Verkehrslärms in erster Linie nur die Kilianstraße relevant, da hier entsprechende Verkehrsstärken (DTV) zu verzeichnen sind. Diese befindet sich aber von Bauflächen im Plangebiet über 50 m entfernt. Durch das Gebäude des Autohauses im Süden ist ferner eine gewisse abschirmende Wirkung zu erwarten, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (MI) im größten Teil des Plangebiets möglich ist.

Immissionen aus Gewerbelärm sind in erster Linie in Bezug auf die noch betriebene Gärtnerei sowie das erwähnte Autohaus möglich.

Auswirkungen von Fluglärm im relevanten Umfang auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09. September 2014.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch - Lärm ist mittel.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da keine gutachterlichen Ermittlungen der einwirkenden Immissionspegel auf das Plangebiet vorliegen, können die Umweltauswirkungen lediglich im Vergleich zu den bisher

noch planungsrechtlich zulässigen Nutzungen verglichen werden. Aktuell ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ im Norden und Süden auch als Verkehrsflächen festgesetzt. Explizite Festsetzungen zur Zulässigkeit möglicher Wohnnutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) sind im B-Plan nicht enthalten gewesen, wurden aber offensichtlich genehmigt.

Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3586 werden nun alle baulichen Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Wie in der Begründung zur Satzung Nr. 71 ausgeführt, kann das Plangebiet zunächst einem Mischgebiet zugeordnet werden. Somit wären alle in § 6 BauNVO bestimmten Nutzung zulässig, also neben Wohngebäuden insbesondere auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe und weitere Nutzungen. Es ist zu erwarten, dass sich zukünftig im Satzungsbereich vorwiegend Wohnnutzungen entwickeln werden (vgl. Begründung zur Satzung). Damit rücken schutzwürdige Nutzungen näher an die Emissionsquelle des Autohauses und auch der noch bestehenden Gärtnerei im Westen heran. Auch wenn bei späteren immissionsschutztechnischen Betrachtungen auf Vorhabenebene die zulässigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm (zunächst) noch wie bisher für Mischgebiete angesetzt werden können[2], so werden zukünftig doch mehr Menschen im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm leben, als dies bisher über die Festsetzungen des B-Plans möglich gewesen wäre.

Auswirkungen der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch – Lärm sind daher nicht erheblich nachteilig, mögliche Auswirkungen durch Gewerbelärm können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.6.2 Erholung

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Satzungsgebiet sind bis auf die privaten Gartenflächen keine erholungswirksamen Flächen vorhanden, sodass dem Schutzgut Mensch – Erholung hier nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Unmittelbar im Nordosten angrenzend befindet sich außerdem der Volkspark Marienberg mit vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

Entsprechend besteht nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2013 im Planungsbereich Ziegelstein / Marienberg / Schafhof (Nr. 17) daher auch kein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (aktualisiert 2019) besteht in diesem Planungsbereich derzeit dennoch eine Fehlbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 27.574 m².

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch - Erholung ist gering.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Erholungseignung innerhalb des Plangebiets ändert sich durch die Satzung Nr. 71 nicht. Durch die künftig ggf. höheren Anteile an Wohnnutzungen wird voraussichtlich die Anzahl an Bewohnern im Gebiet steigen. Diese lösen auch einen höheren Grünflächenbedarf im Vergleich zum Ist-Zustand aus, wenn auch vom Umfang her nur geringfügig. Öffentliche Grünflächen sind im Planungsbereich Ziegelstein / Marienberg / Schafhof

[2] Im B-Plan Nr. 3586 ist im Bereich der Aufhebungssatzung “Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ festgesetzt, was keine direkte Entsprechung in der TA Lärm hat. So dienen aber etwa Dorfgebiete nach § 5 BauNVO regelmäßig der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben, denen Gartenbaubetriebe für diese Betrachtung gleichgestellt werden können. Misch- und Dorfgebiete wiederum haben dieselben Immissionsgrenzwerte in der TA Lärm.

(Nr. 17) aber ausreichend vorhanden, lediglich bei den Spielplätzen besteht ein Fehlbedarf. Im Volkspark Marienbergpark befindet sich zwar ein größerer Spielplatz im Osten, dieser weist aber eine zu große Entfernung für kleinere Kinder auf. Dies ist später auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. So kann z.B. bei einem Erfordernis eines eigenen Kinderspielplatzes nach Art. 7 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) hier nicht auf diesen Spielplatz verwiesen werden.

Auswirkungen der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch – Erholung sind aber in der Gesamtschau aufgrund der wenigen zusätzlichen Einwohner und der Nähe zum Volkspark Marienberg nicht erheblich nachteilig.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 S. 1 BImSchG

Durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 ergeben sich keine neu zu beachtenden Punkte im Hinblick auf die Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebung. Das Plangebiet ist bereits von Wohnnutzungen umgeben, so dass für neue Wohnnutzungen im Plangebiet keine neuen Achtungsabstände (KAS-18) bzw. angemessenen Sicherheitsabstände (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG) gelten.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Plangebiet besteht weder zum jetzigen Zeitpunkt, noch nach Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Gegebenenfalls kann es aber zu oberflächennahen Grundwasserständen (bis 1 m unter Geländeoberkante) kommen.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Die lufthygienische Situation Im Satzungsgebiet ist gegenwärtig durch folgende, konträr wirkende Einflussfaktoren gekennzeichnet:

- Die Nähe zur Kilianstraße, einer stark frequentierten Ost-West-Verbindung zwischen der B 2 und der B 4 und
- die nach Norden offene Lage mit dem Volkspark Marienberg.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind in Bezug auf Luftschadstoffe Auswirkungen durch Kfz-Verkehr des umgebenden Straßennetzes (NO_2- und Feinstaubkonzentrationen) nicht auszuschließen. Im Zuge der flächendeckenden Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurden für das Plangebiet in den Jahren 2006 und 2007 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid NO_2 ermittelt, die unter dem städtischen Durchschnitt liegen. [3]

[3] vgl. Stadtentwässerung und Umweltanalytik in Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg - Fünf Jahrzehnte Luftuntersuchungen in Nürnberg, Juli 2012

Für den Luftschadstoff Kohlenmonoxid CO wurde bei den flächendeckenden Messungen - im Vergleich mit dem übrigen Stadtgebiet - ein leicht erhöhter Flächenmittelwert gemessen, der aber noch deutlich unter dem Grenzwert der 39. BImSchV liegt.

Neuere Informationen zur lokalen Luftqualität liegen nur von der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg vor, die aufgrund der offenen Lage aber nicht unmittelbar mit dem Plangebiet vergleichbar sind.

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 ergeben sich im Hinblick auf die Lufthygiene keine maßgeblichen Änderungen.

Bezüglich des Schutzgutes Luft ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Satzung Nr. 71 zu rechnen.

2.8 Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die bioklimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund des benachbarten Volksparks Marienberg, der als Ausgleichsraum mit einem hohen mittleren Kaltluftstrom fungiert, günstig (Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg, GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014). Aufgrund dieser Situation wird in der Planungshinweiskarte auch eine nur mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte gesehen.

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die geplante Neubebauung führt zu nachteiligen Auswirkungen durch Zunahme der baulichen Dichte im Plangebiet, insbesondere nachdem die östlich benachbarte, ehemals unbebaute Fläche durch Bebauung in ihrer wichtigen Funktion für den Kaltlufttransport aus Norden in Richtung Süden beeinträchtigt ist. Aufgrund der mittleren Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen sollte eine Nachverdichtung unter Einhaltung des offenen Siedlungscharakters erfolgen, d.h. die Bebauungsränder sollten offengehalten werden, die Bauhöhen gering und die Baukörperstellung derart erfolgen, dass die Kaltluftströmung aus N bzw. NO nach Süden transportiert werden kann. Zusätzlich sollte eine Grünflächenvernetzung nach Norden erhalten bleiben.

Da im bisherigen B-Plan keine Festsetzungen im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung enthalten waren, ist dessen Teil-Aufhebung daher ohne Auswirkung. Auf Vorhabenebene sind die einschlägigen Gesetze und Normen im Hinblick auf die Energie- und Wärmeversorgung bzw. das energiesparende Bauen einzuhalten.

Die Satzung Nr. 71 hat damit nachteilige, aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.9 Abfall

Abfälle entstehen aktuell betriebsbedingt durch den Konsum der Einwohner im Gebiet und den gewerblichen Betrieb der Gärtnerei als Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Fraktionen. Nähere Angaben zu Art und Menge der zukünftig im Satzungsgebiet erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind nicht möglich. Eine Entstehung gefährlicher Abfälle ist aber auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Durch eine mögliche Neubebauung entstehen im Zuge des Abrisses von Gebäuden und des Rückbaus von Flächenbefestigungen Bauschutt und Abfälle aus Baumaterialien. Dies ist jedoch keine direkte Auswirkung der Satzung, da jetzt schon Um- und Neubauten im Plangebiet möglich sind. In allen Fällen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Satzungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt, auch keine Bodendenkmäler (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 19.10.2020). Aufgrund verschiedener Funde in Großreuth h.d.V. (z.B. Siedlung der Bronzezeit D-5-6532-0041; südwestlich des Plangebiets) sind frühgeschichtliche Funde nicht grundsätzlich auszuschließen.

Als Sachgüter befinden sich im Satzungsgebiet verschiedenste Haupt- und Nebengebäude, Verkehrsflächen, sowie verlegte Infrastrukturleitungen.

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da durch die Satzung lediglich der Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben von § 30 BauGB auf das Einfügen nach § 34 BauGB geändert wird, ergeben sich durch die Satzung Nr.71 keine nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter. Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.11 Wechselwirkungen

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

Es werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Satzung Nr. 71 auf Wechselwirkungen gesehen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei der Nullvariante würden die derzeit geltenden Festsetzungen des B-Plan Nr. 3586 fortbestehen. Die Nullvariante entspricht daher der Ausgangssituation. Wesentliche Änderungen zum Ist-Zustand sind nicht zu erwarten, da der B-Plan nur bestimmte Nutzungen zulässt.

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Kumulative Auswirkungen durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 durch die Satzung Nr. 71 sind nicht zu besorgen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da die Satzung Nr. 71 nur eine Teil-Aufhebung eines B-Plans bewirkt, hier aber keinerlei Festsetzungen getroffen werden, können auch keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung getroffen werden.

Ein Ausgleich von Eingriffen ist durch die Teil-Aufhebung des B-Plans Nr. 3586 nicht erforderlich. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG gibt es im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB kein Ausgleichserfordernis. Im Übrigen sind im Innenbereich auch § 18 Abs. 3 und 4 BNatSchG zu berücksichtigen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung der Zulässigkeiten im Plangebiet (aktuell nach § 30, zukünftig nach § 34 BauGB) gelten die Maßgaben des § 44 BNatSchG zum speziellen Artenschutzrecht. Auf Vorhabenebene ist zumindest eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, ob Verbotstatbestände für die relevanten Arten eintreten könnten. Können diese nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so kann auch eine umfängliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich werden.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 nicht betroffen.

7 Geprüfte Alternativen

Da die Satzung Nr. 71 zur Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 keine planerischen Aussagen trifft, sondern zukünftig nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34

BauGB abstellt, gibt es in dem Sinn außer der Nullvariante auch keine planerischen Alternativen, die im Hinblick auf ihre unterschiedlichen Umweltauswirkungen geprüft werden könnten.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 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.

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
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6532, Abfrage am 01.04.2020)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.10.2020)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Ortsbegehung (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) am 18.03.2020 und 10.08.2020

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 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 gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Da die Satzung Nr. 71 das Ziel hat, einen Teil eines B-Plans aufzuheben, ergeben sich hieraus keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung.

10 Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 71 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Plans Nr. 3586 sowie der Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827. In diesem Bereich sind im B-Plan aktuell „Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Aufhebung erfolgt zukünftig im Satzungsgebiet die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Satzungsbereich ist geprägt von einer Gärtnerei im Westen, einer ehemaligen Gärtnerei im mittleren Teil, Wohnbebauung im Osten sowie Gehölzbeständen im Norden.

Da aufgrund der im B-Plan Nr. 3586 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 etwa die Hälfte des Plangebietes aktuell bereits überbaut oder versiegelt ist, und sich zukünftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO keine anderen Zulässigkeitsmaßstäbe hierfür ergeben, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser nicht erheblich nachteilig.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB über die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg sowie die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar geltende Vorschriften, die erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 nicht befürchten lassen.

Für das Schutzgut Mensch hat die Aufhebungssatzung ebenfalls keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Es werden aber aller Voraussicht nach dort zukünftig mehr Menschen wohnen, so dass zum einen die Grünflächenbedarfe steigen und das bereits bestehende Spielflächendefizit weiter erhöht wird, zum anderen mehr Menschen im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm sein werden.

Für das Schutzgut Klima sind im Plangebiet infolge der erheblichen Nachverdichtung nachteilige Folgen zu erwarten, sofern Planungshinweise zur Klimaanpassung keine Beachtung finden, wie Einhaltung eines offenen Siedlungscharakters, d.h. offene Bebauungsränder, geringe Bauhöhen, eine Baukörperstellung derart, dass die Kaltluft aus Nord bzw. Nordost nach Süden strömen kann und Erhalt einer Grünflächenvernetzung von Norden nach Süden.

Aufgrund der Maßgaben des § 34 BauGB zum Einfügen zukünftiger Vorhaben in die Umgebung werden auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter gesehen.

Bei einem Verzicht auf die Satzung Nr. 71 (Nichtdurchführung der Planung) würden die derzeit geltenden Festsetzungen des B-Plan Nr. 3586 fortbestehen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung der Zulässigkeiten im Plangebiet gelten die Maßgaben des § 44 BNatSchG zum speziellen Artenschutzrecht. Die Verbote treten aber erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, so dass sich durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 an den artenschutzrechtlichen Vorgaben nichts ändert.

Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 sind nicht zu erwarten.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 16.06.2021

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BYAK 72 886

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen (Stand: Juli 2020)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 01. 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.
In Art. 19 BayNatSchG wird das Ziel formuliert, dass der Biotopverbund bis zum Jahr 2030 mindestens 15% Offenland der Landesfläche umfasst.

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 -auswirkungen regeln und die 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 Regierung von Mittelfranken in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

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

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

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

Baulandbeschluss (2017ff):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft. Eine Änderung trat am 04.03.2020 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.

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.

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

Klima

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

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

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG:
Im GEG wurden 2020 die Maßgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) zusammengeführt. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.
Danach sind neue Gebäude als sog. Niedrigstenergiegebäude gemäß der EU-Gebäuderichtlinie zu errichten.
Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer zumindest anteiligen Nutzung von regenerativen Energien bei der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtet.

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

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

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

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 CO2-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).

SATZUNG NR. 71
"GROSSREUTH H.D.V. OST"

BESTANDSSITUATION

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 der KostenerstattungsbetragsS (KostenErstS) - Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen
- 1.2 Nichtheimische bzw. nicht standortgerechte Einzelbäume
- 2.5 Nichtheimische bzw. nicht standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.2 Arten- und strukturreiche Hausgärten, bzw. öffentliche strukturreiche Grünanlagen (inkl. Baumbestand)
- 5.3 Kleine, strukturarme Hausgärten bzw. Abstandsgrünflächen
- 7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine
- 7.6 Versiegelte Fläche
- 7.6 Versiegelte Fläche - Gebäude
- 9.14 Intensiver Erwerbsgartenbau
- 10.1 Kurzlebige Ruderalfluren (hier: ehemaliger Erwerbsgartenbau)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

nachrichtlich:
Baumbestand innerhalb anderer Biotoptypen

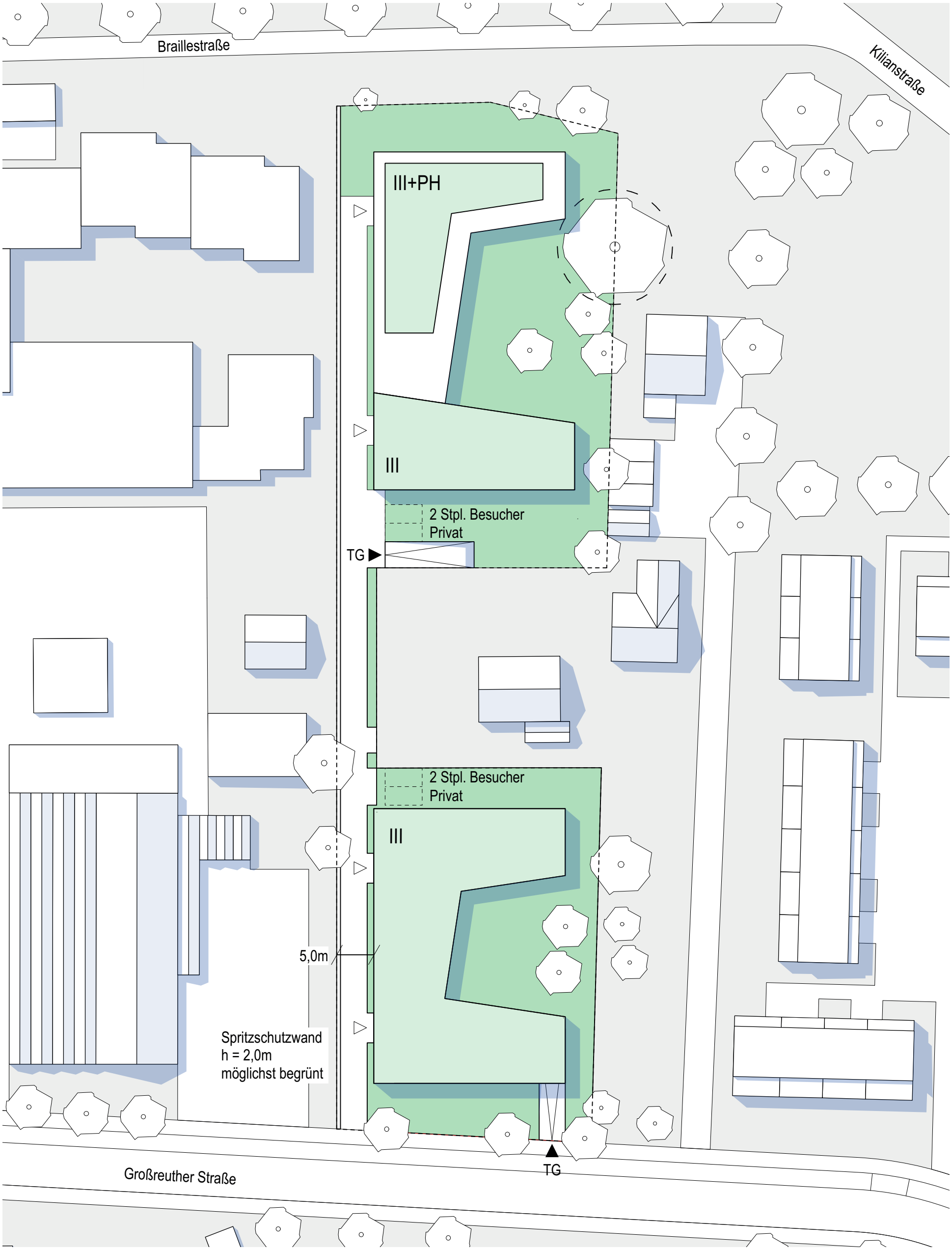
GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner Landschaftsarchitekt Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

M 1:750

Nürnberg, den 16.06.2021
Bearbeitung: BW, VSE

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

84



BV Großreuther Str. 165 Nürnberg

Lageplan M 1:500
Stand 03.08.2021

Schellenberg + Bäumler
Architekten GmbH

Beschlussvorlage
Stpl/058/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 "Innenstadt Lorenz" - VorkRS Nr. 11

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung

Sachverhalt (kurz):
Die Nürnberger Innenstadt ist zentraler Bestandteil der Identität der Stadt. Die Bedeutung der Innenstadt als Handelsplatz, als Ort der Begegnung, der Unterhaltung und der Identifikation reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus. Dementsprechend wichtig ist es, sie in ihrer Vielfältigkeit und Attraktivität zu erhalten.
Die Häufung von Anfragen zu Grundstücken deutet daraufhin, dass der Grundstücksmarkt in Bewegung ist und es in den nächsten Jahren zu Veränderungen im zentralen Innenstadtbereich kommen wird.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vorgeschlagen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Kosten entstehen bei Ausübung des Vorkaufsrechts, nicht durch den Erlass der Satzung selbst.

(→ *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:

Der Erlass der Satzung hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.VII**

☒ **BgA/SE**

☒ **LA**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Erlass der beiliegenden Satzung Nr. 11 über ein besonderes Vorkaufsrecht für einen Bereich östlich des Weißen Turms, nördlich der Dr.-Kurt-Schuhmacher-Straße, westlich der Lorenzkirche und südlich der Hinteren Ledergasse, Gemarkung Lorenz (Vorkaufsrechtsatzung Nr. 11 „Innenstadt Lorenz“ – VorkRS Nr. 11).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 „Innenstadt Lorenz“ – VorkRS Nr. 11

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Anlass

Die Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft, ein allgemein verändertes Konsumentenverhalten und intensiver Wettbewerb sind nur einige der Entwicklungen, die die Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und innerstädtische Dienstleistungen bereits seit etlichen Jahren maßgeblich verändern. Onlineshopping und wohnortnahe Einkaufsoptionen bedienen das Bedürfnis der Konsumentinnen und Konsumenten nach Bequemlichkeit und wirken sich zu Lasten der innerstädtischen Lagen aus. Versorgungs- und Erlebniseinkauf werden zunehmend als zwei getrennte Aktivitäten gesehen. Auf der Anbieterseite führen eine zunehmende Filialisierung, Großflächenkonzepte, steigende Mieten und ein allgemeiner Strukturwandel im Einzelhandel dazu, dass die Zahl kleinbetrieblicher Anbieter und damit die Vielfalt in Deutschlands Innenstädten abnimmt.
Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklungen beschleunigt. Gleichzeitig gibt es kürzere Verweilzeiten in der Innenstadt. Wer sich kürzer in der Innenstadt aufhält, gibt dort weniger Geld aus – mit negativen wirtschaftlichen Konsequenzen für die Innenstadtakteure.

Unverändert ist, dass Erlebnis Trumpf ist und dieser Faktor attraktive von weniger attraktiven Innenstädten unterscheidet. Dem stationären Handel kommt hierbei eine zentrale Rolle zu. Er ist der wichtigste Besuchsgrund und die Beurteilung des Handelsangebots wirkt sich in hohem Maße auf die Gesamtattraktivität einer Innenstadt aus. Dennoch: Der Handel allein schafft keine hinreichende Gesamtattraktivität und Besuchsfrequenz.
Für die meisten Innenstadtbesucherinnen und –besucher ist die Innenstadt vor allem ein „Ort des Verweilens“. Eine neue Multi-Funktionalität trägt dazu bei, die Attraktivität sowie die wirtschaftliche und soziale Zukunft der Innenstädte aufrechtzuerhalten und zu stärken. Im Zusammenspiel zwischen Handel und anderen Branchen, z.B. der Gastronomie, der Kultur- und Kreativwirtschaft, Dienstleistungen und mit Freizeiteinrichtungen, werden Orte mit hoher Aufenthaltsqualität und Atmosphäre geschaffen. Hier trifft man sich in zwangloser Atmosphäre, verlebt Freizeit und tauscht sich aus. Diese Erlebnisqualitäten im realen Leben stellen einen der Vorteile des stationären Handels gegenüber dem Online-Handel dar.

Die Stabilität unserer Innenstadt beruht vor allem auf der „Multi-Funktionalität“ der Nürnberger Altstadt. Neben den Handelsfunktionen und dem Verwaltungszentrum sowie den touristischen Attraktionen verfügt die Altstadt über ein großes Kultur- und Freizeitangebot, vor allem aber wird in der Nürnberger Altstadt – anders als in vielen vergleichbaren Innenstädten – gewohnt: aktuell leben in der Sebalder Altstadt ca. 9.000 Nürnbergerinnen und Nürnberger, in der Lorenzer Altstadt ca. 5.000. Damit ist das Zentrum Nürnbergs auch robuster gegenüber strukturellen Veränderungen. Nichtsdestotrotz gibt es Anzeichen, dass der Wandel in den Schwerpunkträumen des Handels Auswirkungen auf die Gesamtsituation der Altstadt nach sich ziehen könnte.

Pandemiebedingte Geschäftsaufgaben, drohende Leerstände und nicht auszuschließende Nutzungsänderungen gefährden das über Jahrzehnte gewachsene Gefüge der Lorenzer Altstadt, ihre City-Funktion und die durch hohe Investitionen erreichten städtebaulichen Qualitäten im öffentlichen Raum.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für die Lorenzer Altstadt leiten sich aus dem vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Altstadt Nürnberg“ (INSEK) ab. Als Instrument um die beschlossenen Ziele zu erreichen, benennt das INSEK explizit auch eine

aktive Bodenpolitik. Diese erscheint in Anbetracht der drohenden Veränderungen in der Lorenzer Altstadt sinnvoll. Im Einzelnen umfassen die Ziele:

- Erhalt und Ausbau der Aufenthaltsqualität in der Altstadt, Gestaltung nicht nur der öffentlichen Räume, sondern auch der Fassaden hinsichtlich Qualität, Werbeanlagen, Begrünung.
- Sicherstellung von publikumswirksamen Erdgeschosszonen durch Handel, Gastronomie, Kultur oder öffentliche Dienstleitungen.
- Beibehaltung und Erhöhung der bestehenden Diversifizierung des Handels, Rückkehr inhabergeführter Geschäfte.
- Aus Sicht der Stadtentwicklung sollte Nutzungsänderungen, die den Einzelhandel oder gewachsene städtebauliche Qualitäten gefährden (v.a. an Ankerpunkten und Frequenzbringern) entgegengewirkt werden.

Inhaltliche Klammer und Leitmotiv des INSEK Altstadt ist „Qualität". Tatsächlich wurde schon in der ursprünglichen Fassung vor zehn Jahren festgestellt, dass die Entwicklungsperspektiven der Altstadt insgesamt positiv sind, dass aber in vielen Bereichen Potenzial für qualitative Verbesserungen besteht, das gehoben werden muss. Eine besondere Chance bot schon damals eine noch bessere Vernetzung der Funktionen Wohnen, Einkaufen, Erholen, Genießen usw.

Während die Handelsfunktion damals als vergleichsweise stabil gesehen wurde, hat das INSEK Nachholbedarf vor allem in der qualitativen Vernetzung zu anderen Altstadtfunktionen definiert. Vieles davon konnte inzwischen verbessert werden. Kommt es nun allerdings zu strukturellen Veränderungen im Handelsbereich, muss das aufmerksam begleitet und ggf. gesteuert werden.

Rechtfertigung der Maßnahme

Die Nürnberger Innenstadt ist zentraler Bestandteil der Identität der Stadt. Die Bedeutung der Innenstadt als Handelsplatz, als Ort der Begegnung, der Unterhaltung und der Identifikation reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Nürnberg hat einen Spitzenplatz bei der Einkaufszentralität (Relation von Einzelhandelsumsatz zu Kaufkraft) der Großstädte ab 350.000 Einwohnerinnen und Einwohner inne, d.h. der Handelsplatz ist bis weit in die Metropolregion hinein und auch darüber hinaus sehr attraktiv. Im Nürnberger Einzelhandel werden über 27 % mehr Umsatz gemacht als die Nürnbergerinnen und Nürnberger an Kaufkraft zur Verfügung haben. Dies macht sich auch in der Beschäftigungswirkung und beim Gewerbesteueraufkommen bemerkbar: Über 36.000 der am Arbeitsort Nürnberg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Handel tätig. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil des Handels an der Gesamtbeschäftigung in Nürnberg von 12 %. Der Nürnberger Handel trägt mit 53 Mio. Euro zum Gewerbesteueraufkommen des städtischen Haushalts bei. Damit hat der Handel am Gewerbesteueraufkommen in Nürnberg einen Anteil von 13 % (inkl. Kfz-Handel und Reparaturen).
Beim Einzelhandelsumsatz pro Einwohnerin und Einwohner erreicht Nürnberg mit dem 2. Rang ebenfalls einen Spitzenplatz unter den Großstädten ab 350.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Dementsprechend hoch ist die Bedeutung der Innenstadt für den Wirtschaftsstandort Nürnberg. Um die Funktionen zu halten und in Teilbereichen zu stärken, sind angesichts der aktuellen Herausforderungen vorausschauend Handlungsspielräume zu schaffen, um gegebenenfalls städtebauliche Entwicklungen entsprechend der übergeordneten Interessen steuern zu können.
In die vorhandene Gestalt und Infrastruktur des Nürnberger Stadtzentrums sind über viele Jahre erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand, Privater und der Kirchen geflossen, die in der Gesamtheit zum Bild der Stadt, zur hervorragenden Erreichbarkeit und der Erlebnisdichte dort beigetragen haben.

Auch aufgrund der Anhäufung verschiedener Anfragen einzelner Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer deutet vieles daraufhin, dass es in den nächsten Jahren zu weiteren Veränderungen im Altstadtbereich kommen wird.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung vorgeschlagen.

Zur Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele, die die Funktionsfähigkeit der Lorenzer Altstadt als Wohn-, Einkaufs-, Erlebnis- und zugleich als öffentlichen Aufenthaltsort für alle Nürnbergerinnen und Nürnberger gewährleisten, muss die Stadt alle verfügbaren Instrumente nutzen. Neben der Bebauungsplanung und den ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten wird aktuell auch eine Ausweitung der Fußgängerzone umgesetzt.
Die Vorkaufsrechtssatzung bildet ein weiteres, sehr wirksames Steuerungsinstrument. Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherungsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch die Möglichkeiten, in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein effektives Instrument, die Entwicklung der Lorenzer Altstadt im Sinne der bestehenden Ziele zu steuern.

Kosten

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts können erhebliche finanzielle Mittel erforderlich werden. Diese sind im Vorgriff nicht bezifferbar. Das von der Verwaltung bevorzugte Instrument der Abwendungsvereinbarung kann aber zur Begrenzung der benötigten Mittel beitragen.

Hinweis

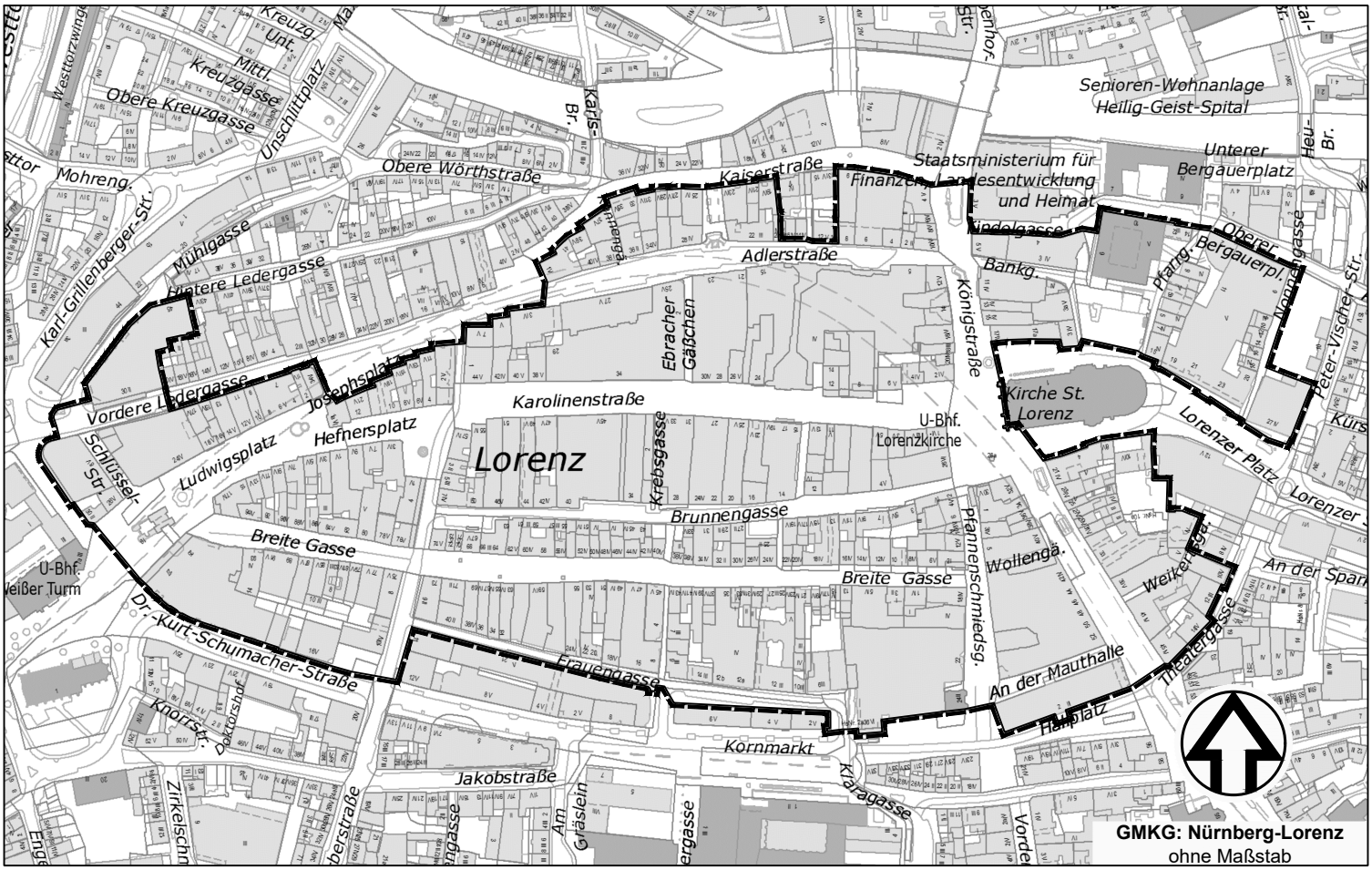
Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 24 Abs. 2 steht das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

Fazit

Um die städtebauliche Zentralität und Attraktivität der Nürnberger Innenstadt dauerhaft zu sichern und zu erhalten, soll die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 beschlossen werden.

Stadtplanungsamt

Erlass der Satzung Nr.11 über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Teilbereich der Innenstadt Lorenz (Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 - VorkRS Nr. 11)



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nürnberg, 09.11.2021

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

Plannr.: VorkRS Nr. 11 01/2021

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für einen Bereich östlich des Weißen Turms, nördlich der Dr.-Kurt-Schuhmacher-Straße, westlich der Lorenzkirche und südlich der Hinteren Ledergasse, Gemarkung Lorenz (Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 „Innenstadt Lorenz“ – VorkRS Nr. 11)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht
§ 3 Inkrafttreten

Anlage: Lageplan

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für ein Gebiet in der südlichen Innenstadt der Stadt Nürnberg. Das Gebiet wird im Norden begrenzt durch die Mühlgasse bis zur Einmündung der Hinteren Lederergasse, die Vordere Lederergasse, den Josephsplatz, die Kaiserstraße, die Findelgasse und den Oberen Bergauerplatz. Im Osten endet das Gebiet im Wesentlichen an der Nonnengasse, der Peter-Fischer-Straße und der Theatergasse. Im Süden endet das Gebiet am Hallplatz, der Frauengasse und der Dr.-Kurt-Schuhmacher-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Stadtplanungsamts VorkRS Nr. 11 01/2021 vom 09.11.2021 (Maßstab 1:1.000) dargestellt. Maßgeblich ist die Innenkante der Begrenzungslinie. Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Nürnberg steht in dem in § 1 genannten Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Beschlussvorlage
Stpl/064/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Temporäre Maßnahmen zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am Albrecht-Dürer-Platz sowie für die neue Fußgängerzone Burgstraße

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Verkehrskonzept nördliche Altstadt, Beschluss des Ferienausschusses vom 03.03.2021
Plan: A) Konzept Temporäre Maßnahmen Verkehrsberuhigter Bereich Bergstraße/Albrecht-Dürer-Platz
Plan: B) Konzept Temporäre Maßnahmen Erweiterung Fußgängerzone Burgstraße
Bildteil zu den Ausstattungselementen

Sachverhalt (kurz):
Im Zusammenhang mit dem Verkehrssystem nördliche Altstadt soll ein geändertes Konzept für die Verkehrsführung in der nordwestlichen Altstadt umgesetzt werden. Dazu wird die Sperrung in der Bergstraße wieder aufgehoben werden.

Der Beschluss im Ferienausschuss am 03.03.2021 sieht vor, dass stattdessen die Bergstraße zwischen Albrecht-Dürer-Platz und Tiergärtnertorplatz sowie der Albrecht-Dürer-Platz Verkehrsberuhigte Bereiche werden sollen. Die Bergstraße wird als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden befahrbar sein, der Albrecht-Dürer-Platz bleibt in beiden Richtungen befahrbar. Radverkehr wird in beiden Richtungen durchgängig zugelassen werden. Außerdem sollen die Burgstraße mit Stöpselgasse und Schulgässchen die Fußgängerzone erweitern.

Im Folgenden werden die Pläne, die die Einführung dieser Maßnahmen begleiten sollen, dem Stadtplanungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Die Fachinstruktion wurde im Sept./Okt. 2021 durchgeführt und die Instruktionsergebnisse eingearbeitet. Die Maßnahmen werden zu 80 % über den Sonderfonds "Innenstädte beleben" gefördert, die Bewilligung durch die Regierung von Mittelfranken liegt vor. Der städtische Eigenanteil wurde mit dem Haushalt beschlossen.

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	183.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	183.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Finanzierung über den Sonderfonds "Innenstädte beleben": 80 % der förderfähigen Kosten werden bezuschusst. Der städtische Eigenteil wurde mit dem Haushalt beschlossen.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Ausstattung der beiden Straßenräume mit mobiler Begrünung und Sitzgelegenheiten spricht alle Bevölkerungsgruppen an.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beschließt
1. das Konzept Temporäre Maßnahmen zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am Albrecht-Dürer-Platz gemäß Plan Stpl/4-1/03/2021 vom 07.09.2021 mit letzter Änderung vom 01.12.2021.
2. das Konzept Temporäre Maßnahmen für die neue Fußgängerzone Burgstraße gemäß Plan Stpl/4-1/10/2021 vom 07.09.2021 mit letzter Änderung vom 01.12.2021 zur Umsetzung.

Betreff:
Temporäre Maßnahmen zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am Albrecht-Dürer-Platz sowie für die neue Fußgängerzone Burgstraße

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Im Ferienausschuss am 03.03.2021 wurde beschlossen, dass künftig ein geändertes Konzept für die Verkehrsführung in der nordwestlichen Altstadt umgesetzt werden soll:

- Die Sperrung in der Bergstraße wird wieder aufgehoben. Stattdessen sollen die Bergstraße und der Albrecht-Dürer-Platz Verkehrsberuhigte Bereiche werden. Die Bergstraße wird als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden, der Albrecht-Dürer-Platz wird in beiden Richtungen befahrbar sein. Radverkehr wird in beide Richtungen duchgängig zugelassen werden.
- Die Burgstraße zwischen Theresienstraße und Oberer Krämersgasse, die Stöpselgasse und das Schulgässchen werden neue Fußgängerzonen.

Diese beiden Vorhaben der neuen Verkehrsführung sollen durch temporäre Maßnahmen wie die Aufstellung von Pflanzgefäßen und Sitzgelegenheiten unterstützt werden. Hierfür wurde die Verwaltung beauftragt, Pläne, die zeitnah realisiert werden können, dem Stadtplanungs-ausschuss zum Beschluss vorzulegen. Die Fachinstruktion wurde im Sept./Okt. 2021 durchgeführt, die Instruktionsergebnisse sind eingearbeitet.

2. Temporäre Maßnahmen
Verkehrsberuhigter Bereich Bergstraße / Albrecht-Dürer-Platz

Planungsziele und Konzeptbeschreibung

Mithilfe von mobilen, temporären Elementen wie Begrünung und Sitzgelegenheiten soll der Verkehrsfluss verlangsamt, ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht und die Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher erhöht werden. Vor allem der Albrecht-Dürer-Platz soll eine deutliche Aufwertung insbesondere im Bereich des Denkmals erfahren. Die Umfeld-Verbesserung kommt auch den Ladenbetreibern und der Gastronomie zugute.
Die hier vorgestellten Maßnahmen verstehen sich als temporär. Bei einem dauerhaften Beibehalten des Verkehrssystems sind Gestaltungsplanungen und Umbaumaßnahmen erforderlich.

Begrünung:
Als gestalterisches Element wurden mobile Pflanzgefäße, sogenannte „Hotspotpots“ ausgewählt, die optisch frisch wirken und auf die neue Verkehrssituation aufmerksam machen. Ihre flexible Bauweise und ihre runde Form sind verträglich mit dem Radverkehr, der in beide Richtungen zugelassen ist. Sie werden mit Großsträuchern oder mehrstämmigen Kleinbäumen bepflanzt und sind einzeln und die Seiten wechselnd entlang des Platzes und der Straße platziert. Sieben „Hotspotpots“ werden außerdem am Nordrand des Albrecht-Dürer-Platzes gruppiert. Mit den Sitzmöglichkeiten entsteht hier ein qualitätsvoller Aufenthaltsbereich, drei neu gesetzte Pfosten verhindern das Halten, bzw. Einfahren mit PKW. Im Umgriff des Albrecht-Dürer-Denkmals werden zwei niedrige Pflanzbeete mit rund 18 m² bzw. 40 m² Größe angeordnet, eingefasst mit ca. 25 cm hohen Stahlbändern und bepflanzt mit Stauden, Gräsern und Kleingehölzen. Dabei bleiben die Stufen des Denkmals als Sitzplatz zugänglich.

Sitzgelegenheiten:
Das Konzept sieht passend zu den „Hotspotpots“ die Sitzbank-Module „Code“ von Vestre in modularer Bauweise vor, die sich vielfach kombinieren lassen. Zwei Sitz-Inseln werden am

südlichen Rand des Albrecht-Dürer-Platzes und in der oberen, nördlichen Hälfte der Bergstraße angeboten. Dazu kommen einzelne Sitz-Elemente, die locker verteilt werden zwischen den „Hotspotpots“ am Nordrand des Albrecht-Dürer-Platzes. Die Form- und Farbgebung der neuen Ausstattung soll die gestalterische Verbindung zwischen den Bürgerstühlen des Hauptmarkts und den großen Sitzelementen am Weinmarkt herstellen. Ergänzend kann die Außenbestuhlung der Gastronomie in Teilbereichen erweitert werden.

Ausstattung
Für alle Ausstattungselemente sind konstruktive Maßnahmen erforderlich, um das starke Gefälle von ca. 6 – 10 % auszugleichen und um sie gegen Abrutschen zu sichern. Alle Elemente sind grundsätzlich wiederverwendbar.

Stellplatzbilanz
Insgesamt waren ursprünglich 53 Stellplätzen vorhanden. Seit 2020 befinden sich auf neun Stellplätzen private Freischankflächen, die auch künftig bleiben können. Mit dem temporären Konzept zur Unterstützung des Verkehrsberuhigten Bereiches und um Aufenthaltsqualität zu erzielen, stellt sich die Situation wie folgt dar:

	Bestand	**Planung** (mit belegten Freischankflächen)	**Planung** (ohne belegte Freischankflächen)
Bewohnerparkplätze	2	2	2
Mischparkplätze	30	20	20
Kurzzeitparkplätze	10	3	8
Halteverbotsparkplätze	6	1	3
Behindertenparkplätze	1	1	1
Sonstige	1 Kradparkplatz 2 Krankentransporte	0 2 Krankentransporte	0 2 Krankentransporte
Summe	52	29	36

3. Temporäre Maßnahmen
Erweiterung Fußgängerzone Burgstraße mit Stöpselgasse

Planungsziele und Konzeptbeschreibung
Die neue Fußgängerzone Burgstraße mit Stöpselgasse ist heute bereits nach dem Gestaltungsplan Theresienstraße Nr. 3N-1 18/95 niveaugleich ausgebaut und stellt gestalterisch die Verlängerung der Fußgängerzone Rathausplatz dar. Die temporären Maßnahmen sollen die Gewöhnung an die neu ausgewiesene Fußgängerzone unterstützen und die fußläufige Verbindung Richtung Burg stärken.
Die Zugänge an der Einmündung der Theresienstraße und an der Oberen Krämersgasse werden jeweils mit Gehölz-Solitären in großen Altstadt-üblichen Pflanzgefäßen markiert und mit Sitzbänken des Typs „Nürnberg“ ergänzt. Diese Standardelemente werden hier bewusst eingesetzt, um die gestalterische Einheit mit dem Rathausplatz zu verdeutlichen. Die Nagelung der Parkstände ist zu entfernen. Die Durchfahrt ist nur für berechtigte Fahrzeuge (zeitlich begrenzte Lieferung, Feuerwehr, Rettung) möglich, die Durchfahrtbreite wird auf 3,5 m begrenzt, ggf. kann ein Feuerwehr Pfosten auf einer Seite ergänzt werden.
Die Fachinstruktion wurde im Sept./Okt. 2021 durchgeführt, die Instruktionsergebnisse sind eingearbeitet.

Ausstattung
Aufgrund des starken Gefälles sind auch hier konstruktive Anpassungen der Pflanztröge erforderlich.

Stellplatzbilanz
Mit der Einrichtung einer neuen Fußgängerzone entfallen die bisherigen 17 Stellplätze. Sie verteilen sich heute wie folgt:

	Bestand	**Planung**
Bewohnerparkplätze	0	0
Mischparkplätze	6	0
Kurzzeitparkplätze	6	0
Haltverbotsparkplätze	2	0
Behindertenparkplätze	3	Kompensation vorgesehen, derzeit noch Suche nach Alternative
Summe	17	0

4. Kostenschätzung und Finanzierung
Die überschlägige Kostenschätzung ergab für die Bergstraße/Albrecht-Dürer-Platz eine Summe von rund 144.000 Euro brutto und für die Burgstraße einen Betrag von rund 39.000 Euro brutto. Die Mehrkosten für Gefälleanpassungen konnten nur sehr grob zugrunde gelegt werden, da es bisher hierzu keinerlei Erfahrungen gibt. Die Maßnahme wird im Sonderfonds „Innenstädte beleben“ mit insgesamt 80 % gefördert. Die Regierung von Mittelfranken hat die Maßnahme bewilligt. Der städtische Eigenteil wurde mit dem Haushalt beschlossen.

5. Zeitliche Umsetzung
Mit dem Beschluss der Konzepte kann die Entwicklung von Prototypen erfolgen und anschließend durch SÖR beauftragt werden. Erste Schritte dazu wurden in die Wege geleitet. Sobald alle Möblierungselemente gefertigt und geliefert sind, kann mit der Umsetzung voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen werden.

Ö 5.1

Stadt Nürnberg | Beschlussbuchauszug

Sitzung des Ferienausschusses
(findet anstelle des Stadtrates und seiner Fachgremien statt) am 03.03.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. **Verkehrskonzept nördliche Altstadt**
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und der SPD- Stadtratsfraktion vom 11.01.2021

Beschluss:

1. Der Ferienausschuss beschließt das geänderte Konzept für die Verkehrsführung in der nordwestlichen Altstadt, das im Übersichtsplan "Änderungen für das Verkehrssystem nordwestliche Altstadt" dargestellt ist. Es beinhaltet folgende Maßnahmen:
- Aufhebung der Unterbrechung der Bergstraße.
- Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Bergstraße und am westlichen Albrecht-Dürer-Platz zwischen Weinmarkt und Tiergärtnertorplatz.
- Einrichtung eines Fußgängerbereichs im Schulgäßchen.
- Einführung eines Fußgängerbereichs in der Burgstraße zwischen Halbwachsengäßchen und Oberer Krämersgasse sowie in der Stöpselgasse zwischen Burgstraße und Brunnengäßchen.
- In den neuen Fußgängerbereichen werden das Liefern und Laden zwischen 18:30 und 10:30 Uhr sowie der Radverkehr und die Zufahrt zu den privaten Grundstücken ganztägig zugelassen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Details für die Neukonzeption des Verkehrs im Vestnertorgaben mit dem Ziel einer Lösung mit Begegnungsverkehr über dessen volle Länge zu konzipieren und eine entsprechende Planung für die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Lichtsignalanlagen der betroffenen Knotenpunkte zu erstellen.

Im Zuge der Planung ist zu prüfen, wie eine Zweibahnregelung, ggf. auch zu Lasten von Bus- oder LKW-Verkehren, möglich ist. Dabei ist zu prüfen, wie die Zahl der Busstellplätze (Ein- und Ausstieg und Kurzzeitwarten) unverändert erhalten bleiben kann, ggf. auch im Rahmen einer weitergehenden Lösung. Zu prüfen ist eine Sicherung der LKW-/Busverkehre in nur einer Richtung. Die PKW-Verkehre von Ost nach West sollen prioritär erhalten werden. Die Nutzung in West-Ost Richtung soll durch geeignete Steuerungen vorrangig der Erschließung der nördlichen Altstadt dienen, nicht als Ersatz für die Route über die Pirckheimerstraße.
Die Lösung wird dem Verkehrsausschuss vor der Umsetzung der Maßnahmen an der Bergstraße zum Beschluss vorgelegt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Ö 5.1

- Baum Bestand mit offener Baumscheibe
- Fsf — Freischankfläche neu
- Parkplätze; B=Behinderten-P, K=Krankenfahrten-P
- Verkehrsrichtung, nachrichtlich
- Straßeneinlauf - Schieberkappe Wasser / Gas
- Schachtdeckel Kanal - Notwasserbrunnen
- Poller Bestand / Neu / umlegbar für FW / Poller entfernen

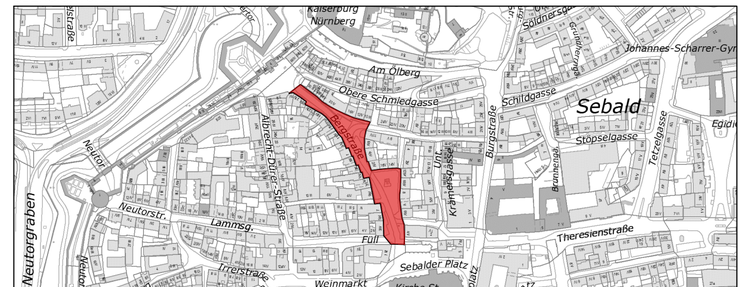
Sonderausstattung

- Hotspotpot mit Gefälleausgleich und Bodenverankerung. Bepflanzung: mehrstämmiger Kleinbaum/ Großstrauch
- Pflanzbeete mit Stahlumrandung, H ca. 25 cm, Stauden, Gräser, Kleinsträucher
- Sitz-Module Code/vestre 80 x 85 cm, Holz/Stahl

NÜRNBERG

Konzept
Temporäre Maßnahmen Nördliche Altstadt
Bergstraße / Albrecht-Dürer-Platz als verkehrsberuhigter Bereich

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG

PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM

ABTEILUNG	gez. Lang	NÜRNBERG, 07.09.2021
SACHGEBIET	gez. Wenninger	
BEARBEITUNG	Sobel	gez.
AFS BESCHLUSS		DENGLER AMTSLEITER
M = 1: 500	**PLAN-NR. Stpl/4-1/03/2021**	

ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT
18.11.2021	So	Ergebnisse der Instruktion			
24.11.2021	So	textl. Ergänzung			
01.12.2021	So	Verkehrszeichen			

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

ETRS89.UTM-32N

Widmungs-Änderung erforderlich: Sebalder Platz als FGZ 103

ACAD-Dateien: ...\nord\Altstadt_KON_20211201-So-BERGSTR_ADUERER-PLATZ

ZEICHENERKLÄRUNG

Baum Bestand

Ausstattungselemente Altstadt

Mehrstämmiger Kleinbaum oder Großstrauch, Pflanzcontainer 140 x 140 cm mit Gefälleausgleich und Bodenverankerung

Bank Nürnberg mit Lehne

2,1 Durchgangsbreite in m

Verkehrsrichtung

Obere Krämersgasse
Untere Krämersgasse
Burgstraße
Stöpselgasse
Brunnengäßchen
Theresienstraße
Stadtmuseum Fembo-Haus
Haus eckstein
Gesundheitsamt
Stadtkasse
Hs.Nr. 5
niveaugleich ausgebaut auf Grundlage des Gestaltungsplans Theresienstraße Nr. 3N-1 18/95 vom 15.11.1995
Parkplatz-Markierung (Nägel) entfernen
FW 3,5 m
FW 3,5 m
1,7
FLÄCHE FÜR BEST.
FW-SCHACHT
ZONE
N

Konzept

Temporäre Maßnahmen Nördliche Altstadt

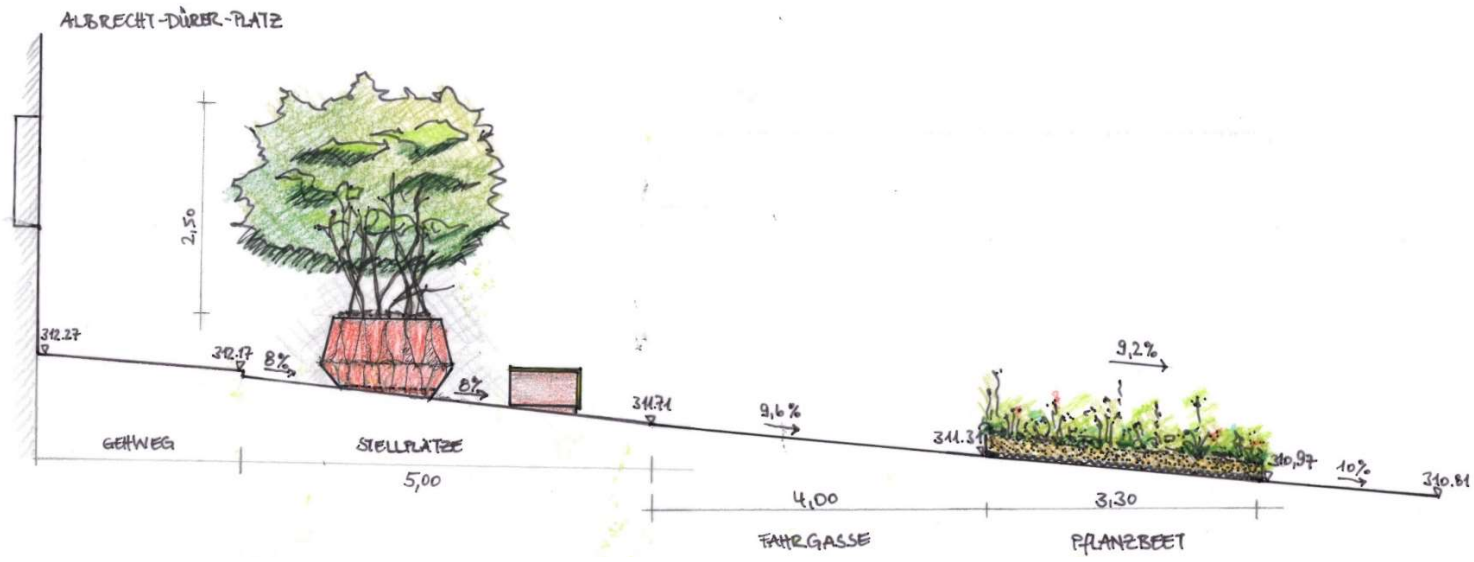
Erweiterung der Fußgängerzone Burgstraße

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	gez. Lang	NÜRNBERG, 07.09.2021			
SACHGEBIET	gez. Wenninger	gez.			
BEARBEITUNG	Sobel				
AFS BESCHLUSS		DENGLER AMTSLEITER			
M = 1:500	**PLAN-NR. Stpl/4-1/10/2021**				
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT
18.11.21	So	Ergebnisse der Instruktion			
24.11.21	So	textl. Ergänzung			

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

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: AS_TempMassn_noerdlAltstadt_KON_20211124_So-FGZ_BURGSTR



A) Bergstraße / A.-Dürer-Platz

1. HotspotPots / toponauten GmbH, Freising





Für die temporären Maßnahmen in der Bergstraße und auf dem Albrecht-Dürer-Platz werden HotspotPots entwickelt, die den Gefälleausgleich unsichtbar beinhalten; Farbe Rot; Größe 1000l Container, D 160 cm mittig.

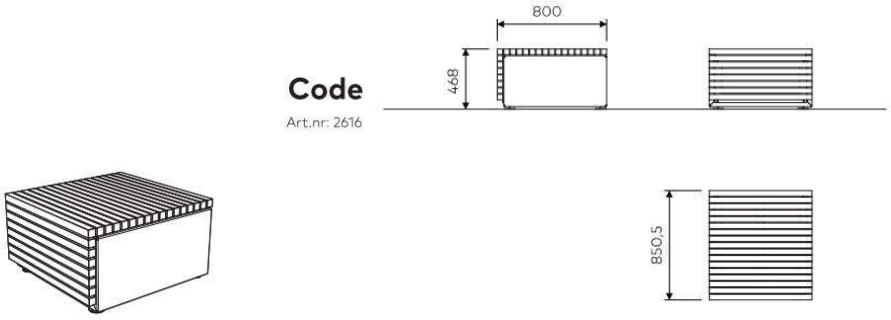
2. Sitzbank-Module Code / vestre, Oslo; Berlin



vestre

Code

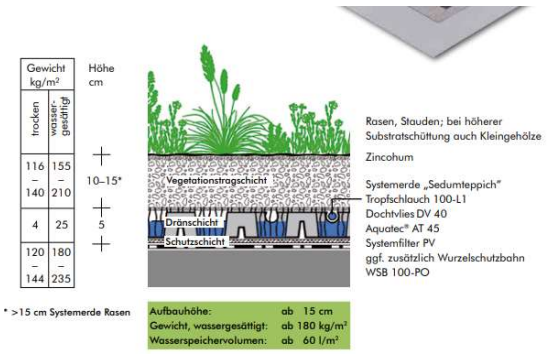
Art.nr: 2616



3. Pflanzbeete



Niedrige Pflanzbeete im Stahlrahmen werden für eine flächige, blühende Begrünung direkt auf dem Pflaster errichtet. Verstrebungen sorgen für Stabilität und verhindern, dass das Substrat infolge des Gefälles, vor allem bei Niederschlägen, verrutscht.
Verschiedene Lagen von Geotextilien und Drainage-Elementen nach dem Systemaufbau einer einfachen Intensivbegrünung ermöglichen eine pflegeleichte Pflanzung, die mehrere Jahre überdauern kann. Sie sind speziell bei einer Neigung von bis zu 8-10% einsetzbar.

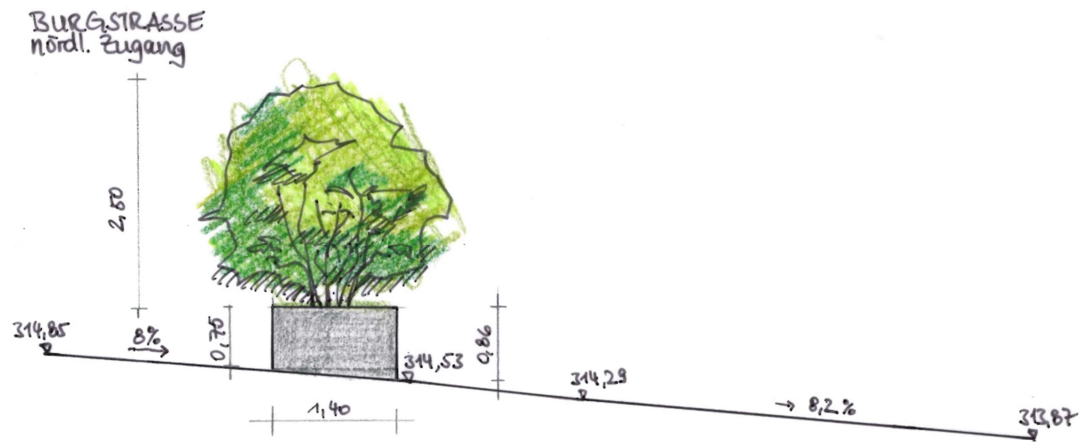


B) Burgstraße – Erweiterung FGZ

1. Pflanz-Container Typ ‚Altstadt'

2. Sitzbank Modell ‚Nürnberg'





Temporäre Maßnahmen nördliche Altstadt
Bergstraße / Albrecht-Dürer-Platz / FGZ Burgstraße
- Bildteil –

Stpl/4GS-1 Wr/So
08.09.2021

Berichtsvorlage
Stpl/057/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Stadtreparatur durchs Schwarze Pellerhaus?
Bericht über das Hearing am 04.10.2021 in der Egidienkirche
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2019

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2019
Bericht Pellerhaus
Protokoll zum Hearing Schwarzes Pellerhaus am 04.10.2021
Präsentation "Stadtreparatur durch das Schwarze Pellerhaus?", Baulust Frau Sesselmann
Präsentation "Hearing Schwarzes Pellerhaus", Altstadtfreunde Herr Enderle
Fotos und Pläne Egidienplatz
Machbarkeitsstudie Egidienplatz 2010, Prof. Holl, Würzburg
Visualisierungen Prof. Holl, Würzburg

Bericht:

Im Ältestenrat am 21.07.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Hearing zur möglichen Wiedererrichtung der Fassade des „Schwarzen Pellerhauses“ durchzuführen. Das Thema steht im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung des Pellerhauses.

Das Hearing fand am 04.10.2021 in der Egidienkirche statt. Dabei wurden Fragen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung des Grundstückes ebenso wie des größeren stadträumlichen Zusammenhanges und der Nutzungen diskutiert.

Es wurde deutlich, dass die Betrachtung des gesamten Egidienberges, vor allem aber eine Aufwertung des Egidienplatzes und eine konkete Nutzung eines wie auch immer gearteten Neubaus / Wiederaufbaus erforderlich ist. In der Vorlage wird über das Hearing berichtet, eine Machbarkeitsstudie von Professor Holl zum Egidienplatz, die nichts an Aktualität eingebüßt hat, vorgestellt und Projekte, die realisiert oder in Arbeit sind, werden dargelegt.

Die Studie von Professor Holl wurde bereits am 15.04.2010 im AfS behandelt. Außerdem war der Egidienplatz schon zwei weitere Male Thema im AfS, am 03.04.2008 und am 30.03.2017.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Entwicklung des Egidienberges, insbesondere eine Auswertung des Egidienplatzes, ist im Interesse aller Bevölkerungsgruppen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

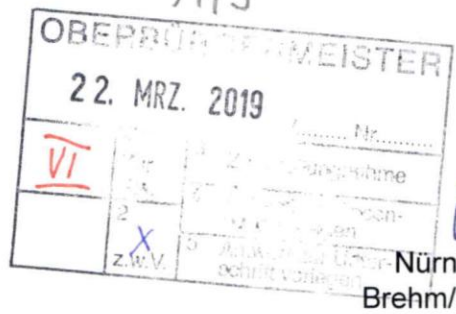
spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 6

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS



Nürnberg, 22. März 2019
Brehm/Dr. Prölß-Kammerer

Vom zugeparkten Platz zum Treffpunkt für Menschen:
Der Egidienplatz muss schöner werden

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nicht nur als Europäische Kulturhauptstadt braucht Nürnberg einen weiteren zentralen Platz, auf dem sich Menschen gerne treffen. Gerade im öffentlichen Raum wird kulturelles Leben sichtbar. Die Diskussionen und Entwicklungen in den letzten Wochen und Monaten zeigen: Der Egidienplatz ist der richtige Ort dafür.
Mit dem „Haus des Spielens" entsteht hier eine neue Kultur- und Begegnungsstätte, die ins Egidienviertel einlädt und den Platz beleben kann. Wie dies gelingt, zeigt „Das schlafende Nashorn". Seitdem das Kunstwerk am Fuße des Egidienbergs ruht, verweilen bei schönem Wetter auch wieder Passanten am zweitgrößten Platz der Altstadt.
Die SPD begrüßt diese Entwicklungen ausdrücklich und fordert, die Umgestaltung des Egidienplatzes konsequent anzugehen. Das Ziel muss es sein, aus einem zugeparkten Platz einen lebendigen Treffpunkt für Menschen zu machen. Dafür muss der Egidienplatz schöner werden.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag

1. Die Bürgerinnen und Bürger werden aktiv an der Neugestaltung des Platzes beteiligt. Die Verwaltung initiiert dazu einen Beteiligungsprozess.
2. Anwohnerinnen und Anwohnern werden alternative Parkplätze in der Altstadt zur Verfügung gestellt. Dies erfolgt im Zuge der angestrebten Ausweitung der Anwohnerparkregelung.
3. Die Verwaltung nimmt Kontakt zur evangelisch-lutherischen Kirchengesamtgemeinde, zur Gemeinde St.-Egidien und zu anderen Akteuren am Platz auf und lädt dazu ein, sich an der Umgestaltung des Egidienbergs zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Beilage

Betreff:
Stadtreparatur durchs Schwarze Pellerhaus?
Bericht über das Hearing am 04.10.2021 in der Egidienkirche

Sachverhalt
Im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung des Pellerhauses entstand die Frage, ob das Grundstück des ehemaligen Schwarzen Pellerhauses Teil der Erschließung des „Haus des Spiels“ und der Entwicklung am Egidienberg sein soll. Dies wurde in einem Hearing am 04.10.2021 in der Egidienkirche diskutiert.

1. Ausgangssituation Hearing
Das „Schwarze Pellerhaus“ wurde ebenso wie das eigentliche Pellerhaus (ehem. Stadtbibliothek, heute „Haus des Spiels“) und weite Teile der anderen Bebauung am Egidienberg im Zweiten Weltkrieg zerstört. Während beim Wiederaufbau des eigentlichen Pellerhauses als Stadtbibliothek ein Meilenstein Nürnberger Nachkriegsarchitektur gelang, blieb das Grundstück des Schwarzen Pellerhauses ebenso unbebaut wie das westlich anliegende größere Grundstück des Peststadels. Diese städtischen Flächen wurden seither als Grünflächen genutzt, bis sie in den letzten Jahren durch verschiedene Baustelleneinrichtungen belegt waren. Die (Wieder-)Nutzung als Grünfläche auf dem Areal „Peststadel“ ist dabei gesetzt.

Im Zuge der Sanierung und des Umbaus des Pellerhauses als „Haus des Spiels“ hat sich gezeigt, dass ein zusätzlicher Erschließungskern nötig ist, um den Saal im obersten Geschoss nutzbar zu machen und einen weiteren Kellerraum zu erschließen. Ein solches Treppenhaus mit Aufzug und Maßen von etwa 6.00 m x 7.50 m Länge kann nur im Westen angebaut werden.

Verlauf des Hearings und öffentliche Diskussion
Etwa 125 Besucherinnen und Besucher sind der Einladung unter 3G Bedingungen gefolgt. Die Teilnehmerzahl war unerwartet hoch.

Zu Beginn der Veranstaltung stellte Herr Ref. VI vier Möglichkeiten vor:

- keine Änderungen westlich des Pellerhauses (Einschränkungen für Nutzung der ehem. Stadtbibliothek, Überarbeitung Nutzungskonzept), Grünfläche bliebe in Gänze erhalten
- isolierter Anbau eines zurückgesetzten Treppenhauses an der Westseite der ehem. Stadtbibliothek zur Erschließung des Saales im Obergeschoss und des Kellers, städtebaulich wie gestalterisch nicht vertretbar und wegen der rückwärtigen Lage der Erschließung mit fast ebenso hoher Versiegelung verbunden wie
- Rekonstruktion eines Teilbereiches des sog. schwarzen Pellerhauses durch die Altstadtfreunde mit gemeinsamem Treppenhaus auch für die ehem. Stadtbibliothek.
- Zeitgemäßer Anbau an das Pellerhaus, unter Berücksichtigung des Denkmals Pellerhaus in geicher Kubatur, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt.

Zunächst legte Frau Sesselmann für die Initiative Pro Pellerhaus mittels einer Präsentation ihre Haltung dar. Sie spricht sich für den isolierten Anbau des erforderlichen Treppenhauses für das „Haus des Spiels“ aus, um zu einem späteren Zeitpunkt hierfür bauliche Entwicklungsoptionen in moderner Form und in respektvollem Umgang mit dem Denkmal Pellerhaus zu ermöglichen. Das Grundstück soll dafür in städtischer Hand bleiben und bis dahin seine Grünflächennutzung behalten.

Im Anschluss veranschaulicht Herr Enderle für die Altstadtfreunde Nürnberg e.V. den Teilnehmenden den Standpunkt der Altstadtfreunde hinsichtlich einer Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses mit gemeinsamem Treppenhaus, das als städtebauliche Platzkante

den Egidienplatz ergänzen würde. Insbesondere die angezweifelte Einfügung in den Stadtkörper des Ensembles Altstadt sieht er nicht gefährdet, vielmehr sei das Projekt eine einmalige Chance, ein gelungenes Bürgerhaus der Renaissance wieder sichtbar zu machen. Sponsoren stünden bereit, eine Nutzung sei vielfältig denkbar.

Anschließend folgte eine lebhafte Diskussion.

Auf dem Podium diskutierten:
Herr Dr. Martin Brons, 1. Pfarrer für St. Sebald und St. Egidien
Herr Karl-Heinz Enderle, 1. Vorsitzende Altstadtfreunde
Frau Prof. Dr.-Ing. Architektin Barbara Engel, BKB
Herr Architekt Andreas Grabow, Vorsitzender des Kreisverbandes BDA
Herr Generalkonservator Prof. Dr.-Ing. Architekt Mathias Pfeil, BLfD
Theo Noll, Vertreter des Fördervereins Kulturhistorisches Museum
Frau Architektin Brigitte Sesselmann, Pro Pellerhaus
Prof. Dipl.-Ing. Architekt Thomas Will, Vorsitzender des BKB

Durch die Diskussion des Abends führte Dr. André Fischer, Chefredakteur Nürnberger Zeitung. Zur Übersicht des Abends liegt das Protokoll und die Präsentationen der beiden Vereine bei.

Neben funktionalen und bautechnischen Erwägungen spielten auch die Fragen städtebauliches Platzgefüge, historisierende Rekonstruktionen oder modernes Bauen in der Altstadt, Erhalt der Grünfläche sowie die Identität des Ortes eine Rolle.

Zusammenfassend sind folgende Punkte aus dem Hearing zu benennen:

- Da es sich um ein öffentliches Grundstück handelt ist die Formulierung der Bauaufgabe und eines Nutzungskonzeptes für einen möglichen Anbau besonders dringlich.
- Aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen im „Haus des Spiels“ und des rekonstruierten Schwarzen Pellerhaus bzw. eines Neubaus sind ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug planerisch eine Herausforderung, die vor einer Entscheidung zu lösen ist.
- Die Planungen für den neuen Pocket Park gehen weiter. Er soll für mehr Aufenthaltsqualität in der Altstadt sorgen. Insbesondere das „Haus des Spiels“ sowie das Johannes-Scharrer-Gymnasium werden dadurch profitieren.
- Jede Lösung wirkt sich negativ auf den Baumbestand (eine mächtige Platane, ein mehrstämmiger Ahorn) aus.
- Die Entwicklung und Gestaltung des Egidienberges als Ganzes, bestehend aus Egidienplatz, Pellerhaus, Egidienkirche und Willstättergymnasium, sollte im Fokus stehen und ein Bauvorhaben nicht isoliert betrachtet werden. Dabei ist die Gestaltung des Platzes selbst ein wichtiger Baustein: die Stellplätze sollten reduziert werden oder entfallen. Mehr Grün und die (ohnehin gesicherte) Einrichtung eines Cafés im „Haus des Spiels“ könnten die positive Wahrnehmung des Egidienplatzes in der Bevölkerung stärken. Dies würde dem Ensemble Egidienberg ein angemessenes Umfeld schaffen.
- die Frage der Einfügung ins Ensemble (Firsthöhen usw.) wurde intensiv diskutiert.
- Mehrheitlich zeigte sich, dass die erste Frage der Sinn (Inhalt) eines Neubaus sein müsse, eingebunden in ein Gesamtkonzept des Stadtraumes. Erst dann käme die Form des Neubaus zur Debatte, und erst dann die Frage der Fassade. Unter dieser Voraussetzung war keine mehrheitliche Ablehnung der Rekonstruktion einer Fassade gegeben.

2. Machbarkeitsstudie für den Egidienberg von 2009

Bereits seit 2008 steht der Egidienberg immer wieder im Fokus. 2009 wurde das Büro für Städtebau und Architektur von Professor Holl (Würzburg) mit einer Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der städtebaulichen Situation des Egidienplatzes, hier insbesondere mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes beauftragt. Das Büro sollte für den Egidienplatz eine räumliche und städtebauliche Konzeption zur Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes entwickeln. Grundlage dafür sollte eine historische Recherche und eine Qualitätsanalyse des öffentlichen Raumes und der angrenzenden Nutzungen des Egidienberges sein. In die Untersuchung wurde neben der Platzfläche die nördliche Erschließungsstraße mit Wendehammer und der Theresienplatz einbezogen.

Die Ergebnisse der Studie sind immer noch aktuell, liefern wertvolle Anregungen und Denkanstöße zur Diskussion und zeigen anhand von Visualisierungen welche Potentiale in einer Aufwertung des Egidienplatzes als wichtiger Bestandteil des Egidienberges stecken.

Die wesentlichen Inhalte der Studie werden zusammengefasst dargestellt. Auf die Studie und die Visualisierungen im Anhang wird verwiesen. Als Ziel formuliert die Studie:

„Der Egidienplatz sollte in Verbindung mit dem Theresienplatz als kultureller Treff- und Mittelpunkt des Egidienviertels dienen und zugleich einer Übernutzung des Hauptmarktes entgegenwirken, indem er als Alternativstandort für Veranstaltungen entwickelt wird."

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen.

- Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollte über eine Reduzierung von Parkplätzen und eine Sperrung des Egidienplatzes für den Durchgangsverkehr nachgedacht werden. Nur noch Anliegern und dem Lieferverkehr soll eine Zufahrt ermöglicht werden. Denn der Platzraum ist derzeit nicht erlebbar. Er wirkt durch die parkenden Fahrzeuge und durch die unabgestimmte Anhäufung von Ausstattungsgegenständen wie Poller, Pflanzkübel, Bänke, Fahrradständer, Strom- und Schaltkästen und Müll-und Streugutcontainer stark überfrachtet. Eine wichtige Aufgabe der Neugestaltung ist es, den Platz frei zu machen und Ausstattungsgegenstände aufeinander abzustimmen.

- Es wird empfohlen, möglichst an anderer Stelle für Ersatz von entfallenden Stellplätzen zu sorgen. Die Idee einer Tiefgarage unter dem Egidienplatz soll nicht weiterverfolgt werden, da sie zu viele Nachteile mit sich bringt. (AfS am 31.01.2008). Eine Tiefgarage kann nur von der Inneren Laufer Gasse erschlossen werden, das notwendige Zu- und Ausfahrtsbauwerk würde den Zusammenhang von Theresien- und Egidienplatz jedoch stören und hätte negative Auswirkungen auf Bodendenkmäler, die dort vermutet werden.

  Das Thema wurde inzwischen durch die Neuregelung der Parkordnung in der Altstadt (Stärkung der Bewohner zu Lasten kostenfreier Parkplätze für Besucher) angegangen.

- Erhaltenswert ist das für die Nürnberger Altstadt typische Granitgroßsteinpflaster. Der Übergang vom Gehweg zur Fahrbahn sollte niveaugleich ausgestaltet werden und die Gehwegplatten durch Granitkleinsteinpflaster ersetzt werden.

  Dieser Aspekt wurde durch den Beschluß zum Gestaltungshandbuch „Nürnberger Linie" vertieft, nunmehr sind auch gute Lösungen zur Barrierefreiheit abgebildet und an anderen Orten (Rathaus, Peter-Vischer Straße) umgesetzt.

- Ein Großteil der Bäume soll erhalten werden. Die vorhandenen Baumarten wirken durch ihren transparenten Habitus gut im Zusammenspiel mit den historischen Fassaden. Die Freistellung des Kirchenportales durch Entfernen eines einzelnen Baumes wird empfohlen, um die Sicht auf die Kirchenfassade zu verbessern. Außerdem sollten die

neugepflanzten Baumhasel wieder entfernt werden, da ihr Erscheinungsbild von den vorhandenen Robinien und Gleditschien abweicht.

- Wichtige Aufgabe der Neugestaltung ist ein umfassendes Beleuchtungskonzept, wobei ein besonderes Augenmerk auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gelegt werden soll. Die Grundausleuchtung sollte durch zeitgemäße Stelen erfolgen. Akzentuierungen sind durch Unterleuchtung der Bäume möglich.

  Dieser Aspekt ist im Lichtkonzept Altstadt vorbereitet, das inzwischen weitgehend umgesetzt ist, siehe unten.

Bestandteil der Studie ist ein Lageplan mit den vorhandenen Nutzungen und der Darstellung der Konflikte. Außerdem sind Visualisierungen beigefügt. Zwei Visualisierungen zeigen Visionen aus verschiedenen Blickrichtungen die Spielräume, im Umgang mit den vorhandenen Parkplätzen und der verkehrlichen Erschließung und dem daraus entstehenden Flächenpotential für eine Umnutzung und Aufwertung des Platzes.

3. Realisierte Projekte und ein Projekt in Arbeit

Neue Anleuchtung für die Egidienkirche 2017

Im Rahmen des Lichtkonzeptes für die Nürnberger Altstadt wurde 2017 die Anleuchtung der Egidienkirche als wichtigstes Denkmal am Egidienplatz verbessert und erweitert. Bisher war nur die Westfassade der Egidienkirche in einem wenig differenzierten und weißlich-kühlen Licht mit Halogen-Strahlern angeleuchtet.
Ziel der neuen Anleuchtung war es, die gesamten Egidienkirche mit Seitenschiff und Chor auch nachts sichtbar zu machen. Dabei erhält die Egidienkirche außer von Westen noch von Norden, Osten und Süden zusätzliche Lichtakzente. Die Egidienkirche wird erstmalig von Norden in ihrer gesamten Dimension nachts wahrnehmbar sein. Auch von Osten kommend setzt die neue Anleuchtung Akzente. Insbesondere soll aber die Anstrahlung von Süden dem vorspringenden Kirchenbaukörper Tiefe verleihen und gleichzeitig das abgerückte, ehemalige Melanchthon - Gymnasium mit dem Denkmal Melanchthons auf dem Vorplatz in Erscheinung treten lassen.
Mit den neuen LED Scheinwerfern ist eine gezielte, differenzierte und atmosphärische Anstrahlung in einem warmen Licht möglich.

Das schlafende Nashorn von der Krakauer Künstlerin Dorothea Hadrian 2019

Im südlichen Zugangsbereich des Egidienplatzes hat das Kunstwerk 2019 seinen Standort in Abstimmung mit der Künstlerin gefunden. Die auf der Verkehrsinsel vorhandenen Wertstoffcontainer und Fahrradständer konnten entfernt und in neu gestalteter Form an den Inneren Laufer Platz versetzt werden. Die Fahrradständer wurden gegenüber neu angeordnet.
Um das Kunstwerk gut in die Fläche zu integrieren wurde die Verkehrsinsel unter Beachtung des vorhandenen Fernwärmeschachtes auch baulich angepasst. Mit der langen segmentförmigen Sitzbank wurde ein Rahmen geschaffen, der die Möglichkeit bietet, das Nashorn zu betrachten und auch den Blick zum Egidienplatz mit Egidienkirche und Pellerhaus zu genießen. Die Eingangssituation am Egidienplatz konnte so verbessert und eine Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen werden.


Verkehrsinsel vorher


Egidienplatz mit Nashorn

<u>Ein weiterer Pocket Park in der Altstadt: der ehemalige Peststadel wird grün</u>
Nachdem die Baustelleneinrichtungen auf dem Areal westlich des Pellerhauses abgeräumt sind, kann der größere Teil der vorhandenen Grünfläche als Pocketpark wiederhergestellt und aufgewertet werden. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten und neue Sitzgelegenheiten geschaffen werden. In der Planung ist dargestellt, dass ein Teil der Fläche von ca. 130 m² für einen Wiederaufbau des Schwarzen Pellerhauses mit gemeinsamem Treppenhaus für das Pellerhaus, eine andere bauliche Lösung oder einen Treppenturm anderer Art mi Zugangsflächen herangezogen werden könnte.



4. Behandlung im Landesdenkmalrat

Auf Veranlassung von Fr. Sesselmann wurde die Thematik am 29.10.2021 im Landesdenkmalrat behandelt. Frau Bürgermeisterin Prof. Lehner ist dort regelmäßiges Mitglied, Herr Planung- und Baureferent Ulrich war ebenso geladen wie Herr Prof. Stößlein (baulust) Fr. Sesselmann und Herr Enderle.

Der Landesdenkmalrat ist zuständig für besondere Fragestellungen in Ensembles nach dem DSchG. In der Debatte, die in etwa die Argumente aus dem hearing wiedergab, wurde vom Vorsitzenden des Landesdenkmalrates positiv gewürdigt, dass das Projekt früh genug debattiert würde, um es steuern zu können.

Die Haltung, sich dem Platz als Ganzes nähern zu müssen um ihn abschließend gestalten zu können wurde mehrheitlich getragen, die Frage einer Fassadenrekonstruktion mehrheitlich positiv, nicht aber unkritisch gesehen.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) ist eine solche angedachte Rekonstruktion fachlich ein Neubau, der sich ensembleverträglich einfügen muß. Da es sich bei der Nürnberger Altstadt um ein Denkmal des Wiederaufbaus handelt, das mit diversen rekonstruierten oder geretteten historischen Bauwerken, teils auch nur Fassaden, durchsetzt ist, ist aus Sicht des BLfD eine Rekonstruktion ebenso wie eine andere Kubatur moderner Prägung, so sie ensembleverträglich ist, möglich. Abgelehnt wird ein isolierter Treppenturm, da dieser einen Zustand verfestige, der städtebaulich keine Lösung darstelle.

Im Ergebnis übergab der Landesdenkmalrat das Projekt in die Verantwortung der Stadt Nürnberg, regte eine weitere Beteiligung (die im hearing teils schon vorweggenommen war) an und wünschte dem Gesamtvorhaben gutes Gelingen, ohne eine der bereit im hearing erkannten Ansätze auszuschießen.

Stadtreparatur durchs „Schwarze Pellerhaus“? Hearing - Protokoll

Datum: 04.10.2021
Zeit: 19:00 bis 21:30 Uhr
Ort: St. Egidien
Podiumsgäste:

Dr. Martin Brons	1.Pfarrer St. Sebald und St. Egidien
Karl-Heinz Enderle	1.Vorsitzender Altstadtfreunde e.V.
Prof. Dr.-Ing. Barbara Engel	KIT Karlsruhe, BKB Nürnberg
Andreas Grabow	Vorsitzender Kreisverband BDA
Theo Noll	Förderverein Kulturhistorisches Museum
Brigitte Sesselmann	Initiative Pro Pellerhaus
Prof. Dipl.-Ing. M. Arch. Thomas Will	TU Dresden, BKB Nürnberg

Anhang: 2 Präsentationen

1. Begrüßung und Einführung

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Ulrich (Planungs- und Baureferent) die Teilnehmenden, stellt die Podiumsgäste vor und führt in die Thematik ein.

Vier Möglichkeiten stehen zur Wahl:

- keine Änderung (Wegfall der Nutzungen im KG und OG der ehem. Stadtbibliothek)
- Anbau eines zurückgesetzten Treppenhauses an der Westseite der ehem. Stadtbibliothek zur Erschließung des Saales im Obergeschoss und des Kellers.
- Rekonstruktion des sog. schwarzen Pellerhauses durch die Altstadtfreunde mit gemeinsamem Treppenhaus auch für die ehem. Stadtbibliothek.
- Zeitgemäßer Anbau an das Pellerhaus, unter Berücksichtigung des Denkmals Pellerhaus.

2. Vorstellung der Positionen

Fr. Sesselmann (Initiative Pro Pellerhaus) stellt die Positionen ihrer Initiative dar:

Sie spricht sich für den Anbau des erforderlichen Treppenhauses aus, um zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Entwicklungsoptionen für das Haus des Spiels in moderner Form und in respektvollem Umgang mit dem Denkmal Pellerhaus zu ermöglichen. Das Grundstück soll dafür in städtischer Hand bleiben und bis dahin seine Grünflächennutzung behalten.

Im Anschluss veranschaulicht Hr. Enderle den Teilnehmenden den Standpunkt der Altstadtfreunde hinsichtlich einer Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses mit gemeinsamem Treppenhaus, das als städtebauliche Platzkante den Egidienplatz ergänzen würde.

3. Diskussion

Nutzungskonzept und Gebäude Erschließung

- Einigen Podiumsgästen fehlt die konkrete Bauaufgabe und ein Nutzungskonzept für eine Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses. Zwar benötigt das Haus des Spiels einen Rettungsweg in Form eines Treppenhauses mit Aufzug, allerdings ist die Nutzung des Neubaus mit historischer Fassade des Schwarzen Pellerhauses unklar. Allein der Wunsch die historische Fassade zum Egidienplatz und ein Treppenhaus für das Haus des Spiels errichten zu wollen, sei zu wenig.
- Aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen im Haus des Spiels und des rekonstruierten Schwarzen Pellerhaus sind ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug planerisch eine Herausforderung, die sicher nur schwer zu lösen ist.
- Da es sich heute um ein öffentliches Grundstück handelt ist die Formulierung der Bauaufgabe besonders dringlich.
- Zunächst sollte deshalb ein Nutzungskonzept erarbeitet und Fragen der Erschließung geklärt werden, um auf Grundlage dessen die Planung als Grundlage für eine Grundsatz - Entscheidung zum weiteren Vorgehen zu konkretisieren. Zudem wird betont, dass die Nutzung vor den Grundstücksverhandlungen geklärt werden muss.
- Es wird betont, dass das benötigte Treppenhaus auch unabhängig von der Rekonstruktion der Fassade gebaut werden kann und kostengünstiger sei, städtebauliche Mängel dieser Lösung werden zugleich kontrovers diskutiert.
- Im Erdgeschoss des Neubaus könnten sich die Altstadtfreunde eine öffentliche Nutzung vorstellen. So könnte beispielsweise der Infopoint, der sich derzeit im Haus des Spiels befindet, in das neue Gebäude verlagert werden. Auch würden Büros im rekonstruierten Schwarzen Pellerhaus Platz finden können.

Städtebauliche Verträglichkeit einer Rekonstruktion

- Europäische Städte sind von einem Nebeneinander unterschiedlicher Baustile und damit von Kontrasten geprägt.
- Die Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses würde, laut einigen Podiumsgästen, eine wunderbare Verzahnung mit den bestehenden Gebäuden im Umfeld darstellen. Somit würde nicht nur die vorhandene Raumkante geschlossen, sondern das Gesamtbild des Platzes aufgewertet werden.
- Von anderer Seite wird betont, der Platz auch ohne Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses sehr gut funktioniere. Das Dach der Rekonstruktion würde das Denkmal der ehem. Stadtbibliothek überragen. Gerade auch weil dieses Mayer'sche Pellerhaus ein Denkmal von nationaler Bedeutung sei, müsse Respekt vor dem Gesamtensemble und den Leistungen des Wideraufbaus in der Nachkriegszeit gewahrt werden.

- Mit der Frage, inwiefern sich eine Rekonstruktion des Schwarzen Pellerhauses mit dem Mayer'schen Pellerhaus verträgt, wird sich auch der Landesdenkmalrat befassen.
- wie weit die Dachlandschaft vom Egiedienplatz überhaupt sichtbar ist, bleibt offen.

Pocket Park Peststadel

- Es wird befürchtet, dass sich die Rekonstruktion negativ auf die vorhandene Grünfläche und den alten Baumbestand unmittelbar westlich des Mayer'schen Pellerhauses auswirken würde. Hier laufen derzeit Planungen für die Errichtung eines neuen Pocket Parks der für mehr Aufenthaltsqualität für alle Nutzerinnen und Nutzern sorgt. Insbesondere das Haus des Spiels sowie das Johannes-Scharrer-Gymnasium würden dadurch sehr profitieren.
- Gerade in Hinblick auf den Klimawandel sind Bäume für das Mikroklima besonders in der Altstadt relevant. Durch die Rekonstruktion –aber auch durch ein isoliertes Treppenhaus- müssten bestehende Bäume weichen.

Gesamtgestaltung des Egidienberges

Einige Podiumsgäste betonen, dass die Gestaltung des Egidienberges als Ganzes im Fokus stehen und das Bauvorhaben nicht isoliert betrachtet werden sollte. Der Egidienberg umfasst neben dem Platz selbst noch das ganze Umfeld der Egidienkirche mit Willstätter Gymnasium. Der Egidienplatz wird oft als Parkplatz und nicht als städtischer Raum wahrgenommen. Diesem Zustand sollte durch eine Neugestaltung des Platzes entgegengewirkt werden: Die Reduzierung der Stellplätze, mehr Grün und die (so auch geplante) Einrichtung eines Cafés im Haus des Spiels könnten die positive Wahrnehmung des Egidienplatzes in der Bevölkerung stärken. Dies würde dem Ensemble Egidienkirche und Pellerhaus sind ein angemessenes Umfeld schaffen.

- Die zukünftige Platzgestaltung und der Pocket Park Peststadel müssen auch das Thema barrierefreie Zugänglichkeit berücksichtigen, besonders in Hinblick auf das in Entstehung befindliche Kompetenzzentrum für Menschen mit Sinnesbehinderung.
- Auch sollten Lösungen hinsichtlich einer Stärkung der Zusammenarbeit zwischen St. Egidien und dem Haus des Spiels verfolgt werden.

Sonstiges

- Von den Teilnehmenden wurde die öffentliche Diskussion positiv hervorgehoben. Allerdings wurde angemerkt, dass vorab die Einbeziehung der Bevölkerung fehlte, zumal es sich um die Entwicklung von städtischem Eigentum handelt.
- Für eine Entscheidung, ob eine Rekonstruktion erfolgen sollte oder nicht, müssen die unterschiedlichen Belange sachlich betrachtet werden.

- Alternative Standorte zum geplanten Treppenhaus wurden bereits geprüft, sind allerdings nicht realisierbar. Die Treppenanlage ist aber für sich alleine unter Inkaufnahme erheblicher städtebaulicher Mängel realisierbar.
- wesentlich wichtiger als die Frage „Rekonstruktion“ oder „modern“ wurde die Frage der Geatmtgestaltung des Platzes und der konkreten Nutzung des „schwarzen Pellerhauses“ gesehen.
- Die Fassade kann als Rekonstruktion ein Ergebnis der Nutzungsüberlegungen sein, sie muß es aber nicht.

Nürnberg, 14.10.2021, Quartiersmanagement Altstadt, Jennifer Ganek

Stadtreparatur
durch das Schwarze Pellerhaus ?

Öffentliches „Hearing“ in der St. Egidienkirche 04.Oktober 2021

POSITIONEN DER INITIATIVE

pro peller haus

Initiative für die Wertschätzung
des Wiederaufbaus in Nürnberg

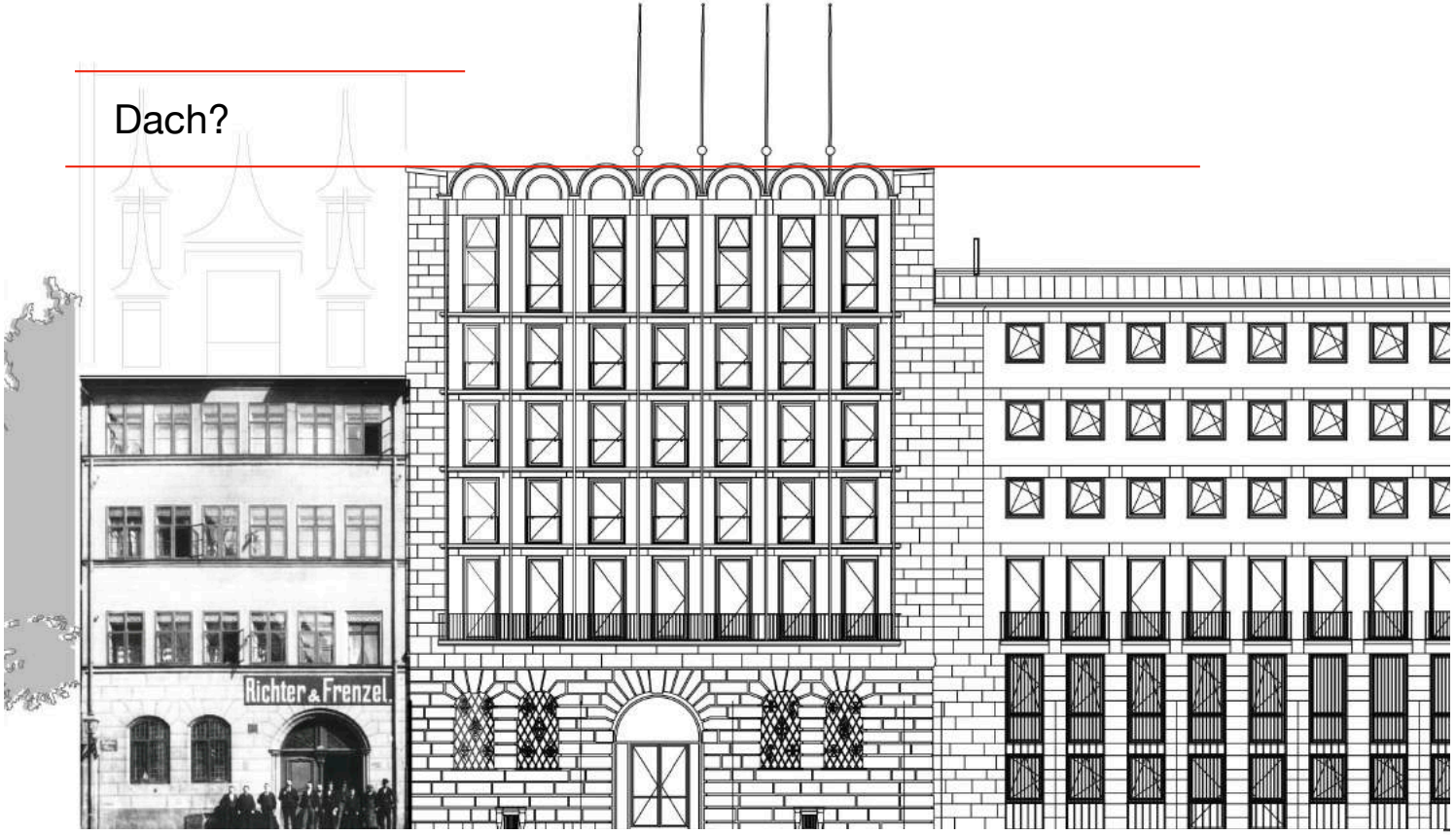


Stadtreparatur durch das Schwarze Pellerhaus

Hearing 4. Oktober 2021 - St. Egidienkirche







Welche Reparatur?

Erinnern Ruinen an den Verlust?

Kann eine Fassade einen Stadtraum reparieren?

Impuls zur Nachahmung? Zum Weiterbauen?

Stadtreparatur durch das Schwarze Pellerhaus

Hearing 4. Oktober 2021 - St. Egidienkirche



Fotomontage Mayer'sches Pellerhaus
Mit angebautem Schwarzen Pellerhaus

Privat | Öffentliches Gebäude für alle Bürger

Welcher Bedarf ist erforderlich? Welche Nutzung brauchen wir?

Gestaltprägende Gebäude wurden rekonstruiert bzw. saniert
Beim Pellerhaus wurden historische Reste integriert



Rekonstruierte / nach 45 sanierte historische Gebäude
Luftbild aus „Egidienplatz gestern-heute-morgen“

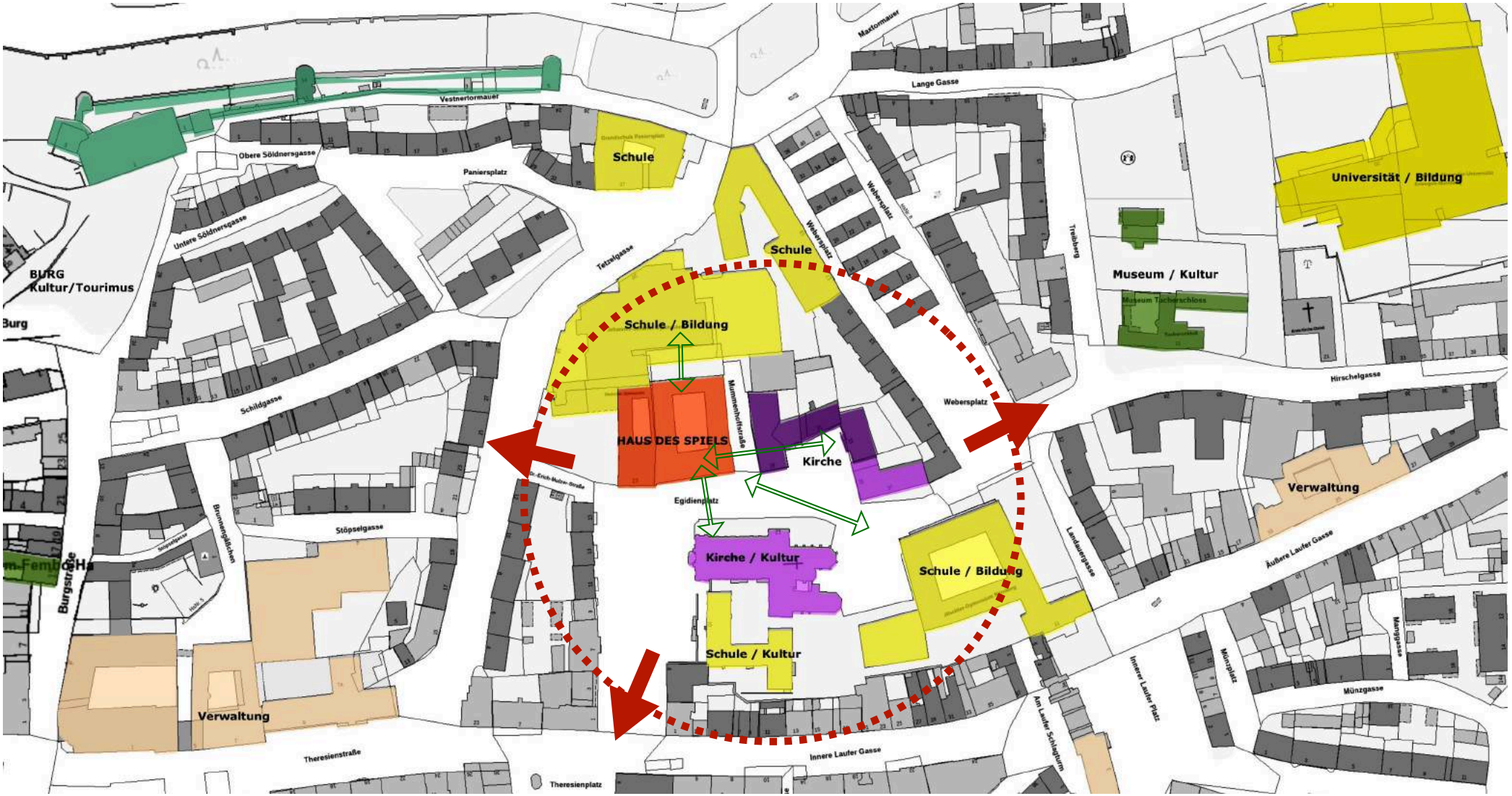


Denkmalschutz / Altstadt insgesamt Ensembleschutz
Offizielle Karte BayernAtlas

Egidienplatz geschlossenes Ensemble geprägt durch 50er Jahre
- als bewusste planerische Entscheidung des Wiederaufbaus (Rekonstruktion Gymnasium + Egidienkirche)
- Auch Verzicht Peststadel / Verbreiterung der Teztelgasse

Gesamtquartier Egidienberg in der Sebbalter Altstadt

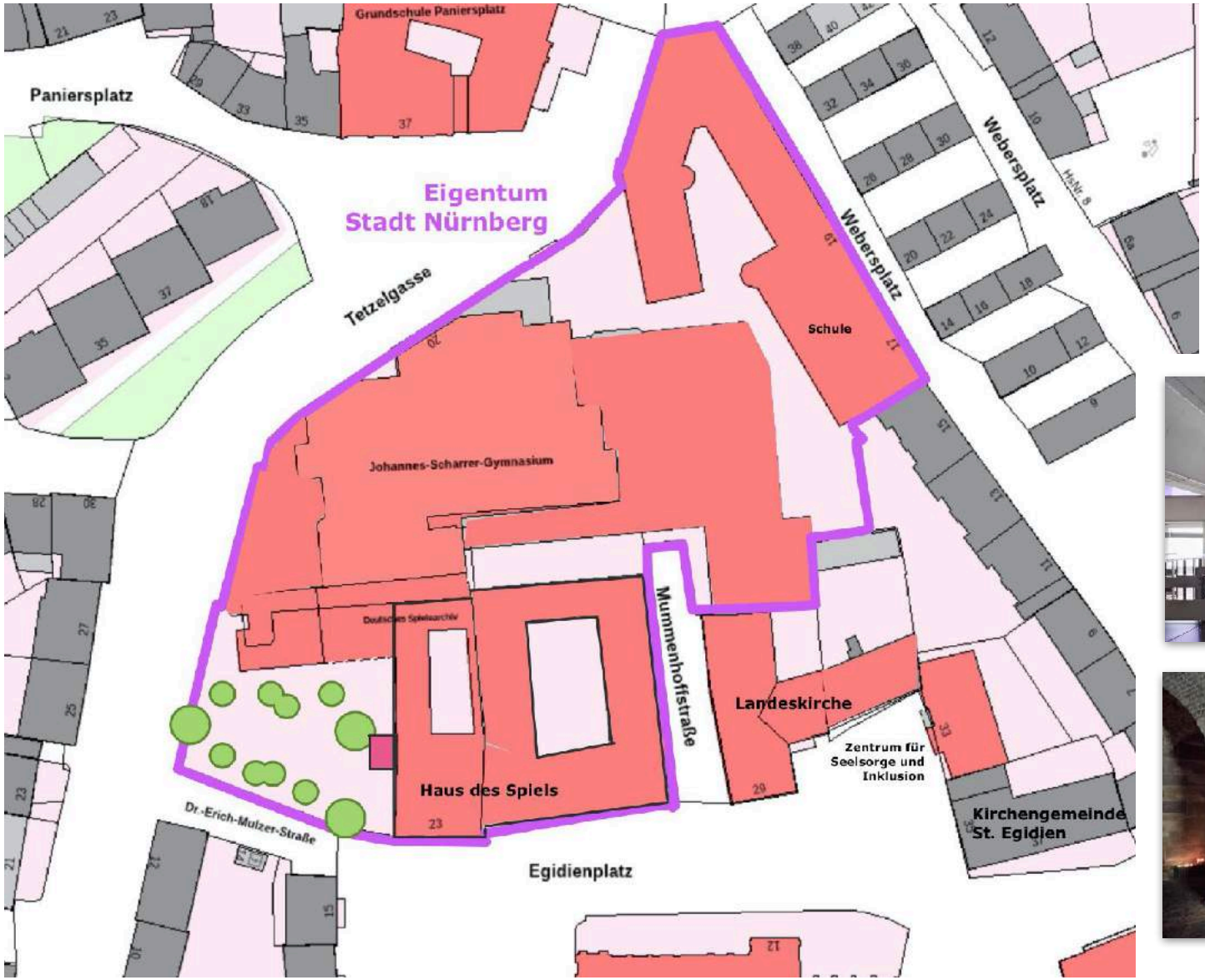
Verwaltung / Bildung / Kirche + Haus des Spiels als offenes Haus für alle Bürger



Warum eine private Nutzung an dieser Stelle?

Langfristige Handlungsfähigkeit der Stadt

Jedes Grundstück wichtig für Entwicklungschancen



- Große zusammenhängende städtische Fläche
- Erweiterungsmöglichkeit für Pellerhaus / Haus des Spiels langfristig möglich
- Zusätzliche Treppenhäuser sind erforderlich

Oberstes Stockwerk





Kellergewölbe

Erfordernisse für Haus des Spiels - Anbau Treppenhaus

Erschließung aller Stockwerke des Archivgebäudes inkl. Tiefes Kellergewölbe





Geplante Private Nutzung

- Große Bäume müssen weichen
- Grünfläche verkleinert
- Erweiterungen für öffentliche Nutzungen langfristig behindert
- kein Bedarf an priv. Kanzleien, Büros am Platz
- Treppenhaus in gemeinsamer Nutzung?
- Kosten Treppenhaus ca. 3% der Gesamtsumme
- Stadt langfristig in Abhängigkeiten
- Umbauung füllt nicht die städtebauliche Lücke
- Hinterhofchrakter entsteht

„Leerfläche“ seit 1945
Über 10 Jahre Baustelleneinrichtung für Hofrekonstruktion (2008)
Versprechen 2020 Pocketpark für Schule und Bürger





Aufräumen und Entsiegeln



Ruinenreste an der Dr. Erich-Mulzer-Str.

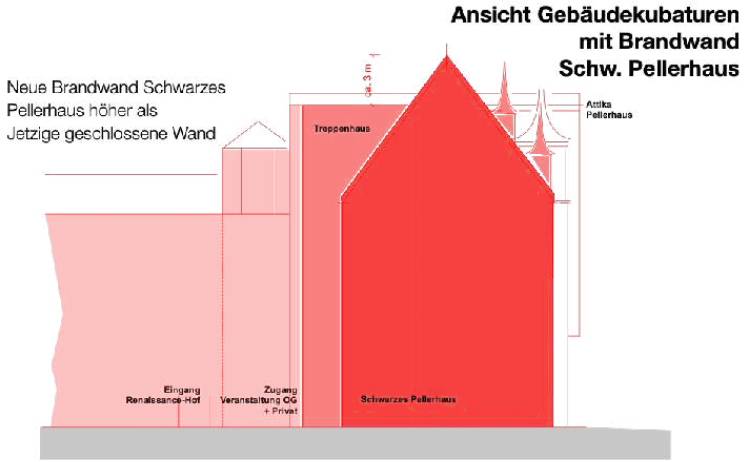
Pellerhaus Denkmal Nationaler Bedeutung - Anbau muss sich respektvoll einfügen



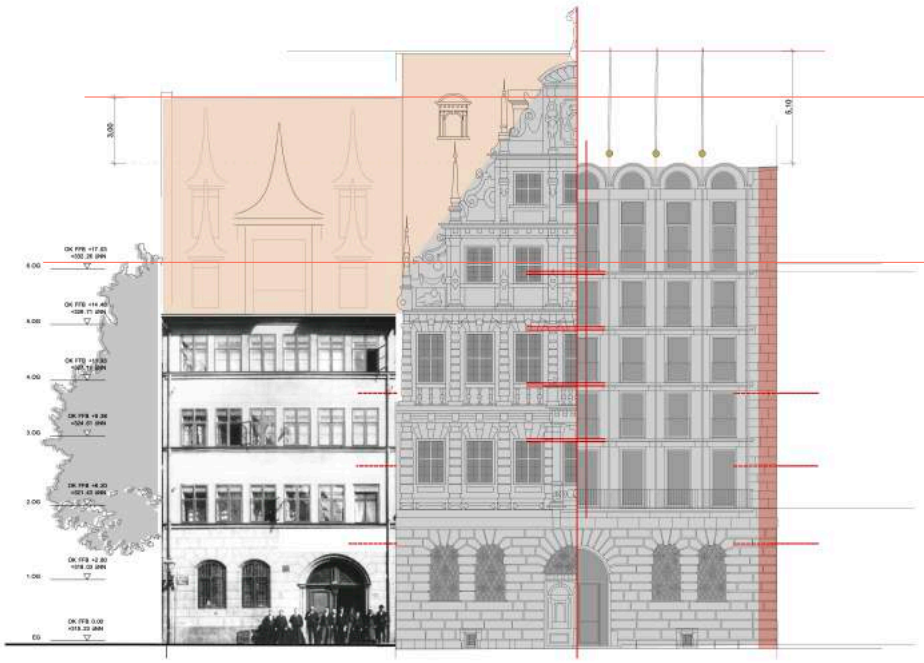


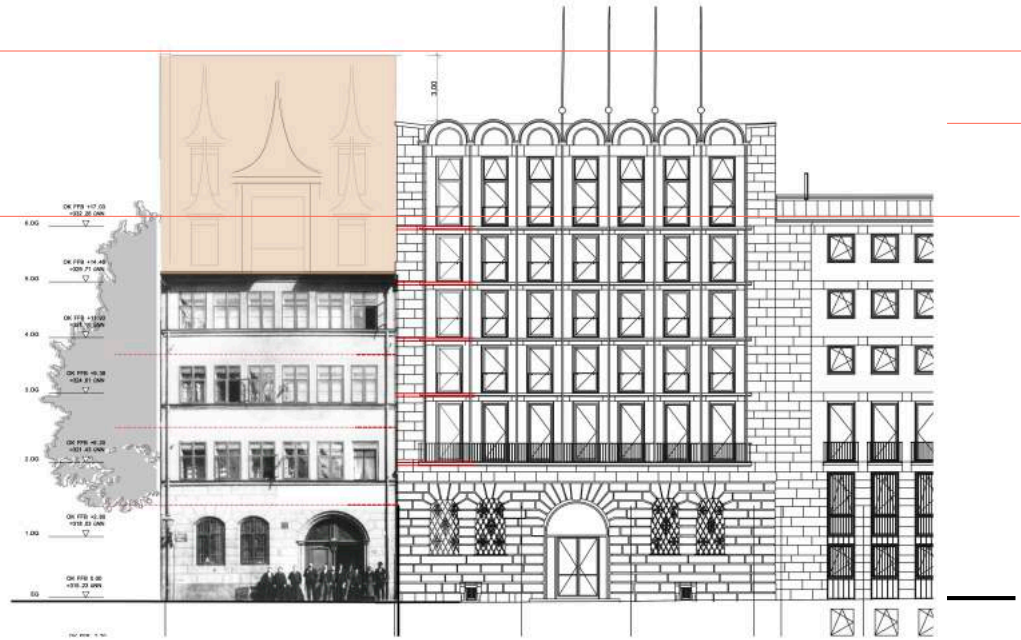


- Es wird von Fassadenrekonstruktion gesprochen / ein Gebäude ist immer dreidimensional
- Die Ansicht zur Tetzelgasse wird nicht verbessert sondern verschlechtert
- unbedeutendes historisches Bürgerhaus bekommt Dominanz
- Raumwirkung des Mayer'schen Pellerhauses beeinträchtigt



Höhenvergleich der Gebäude

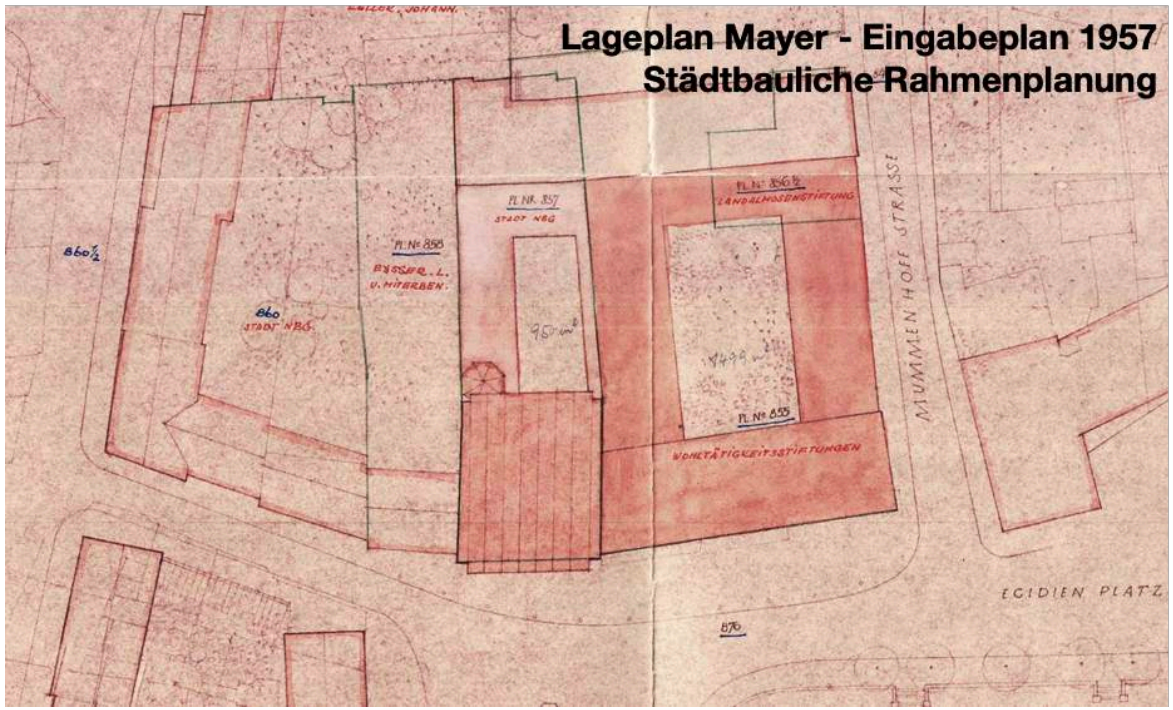


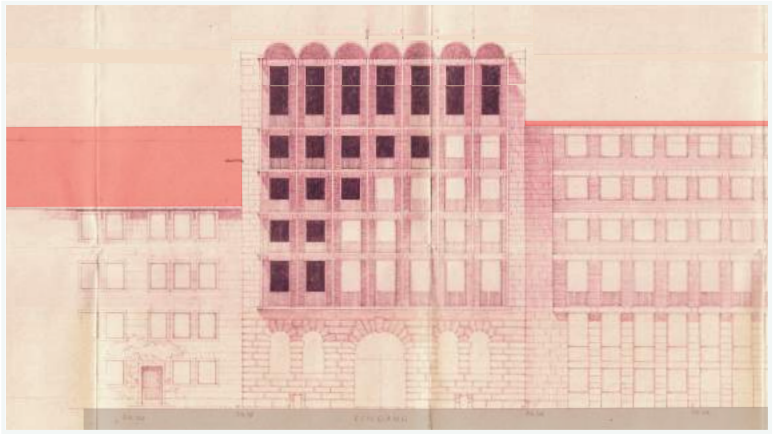


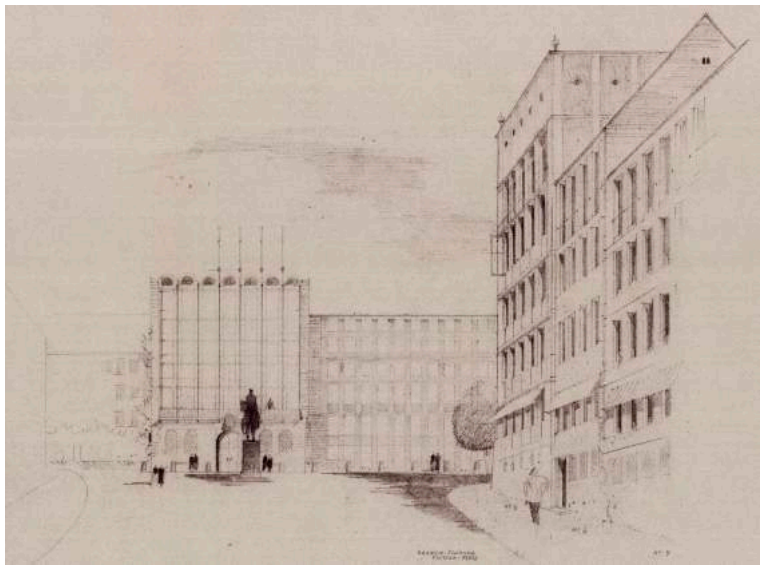
Grundlagen
Fassadenstudien Architekt Rechenauer

Schwarzes Pellerhaus | Historisches Pellerhaus | Mayer'sches Pellerhaus

Gesamtbetrachtung - Platz-und Baugestaltungen dem Ort angemessen planen





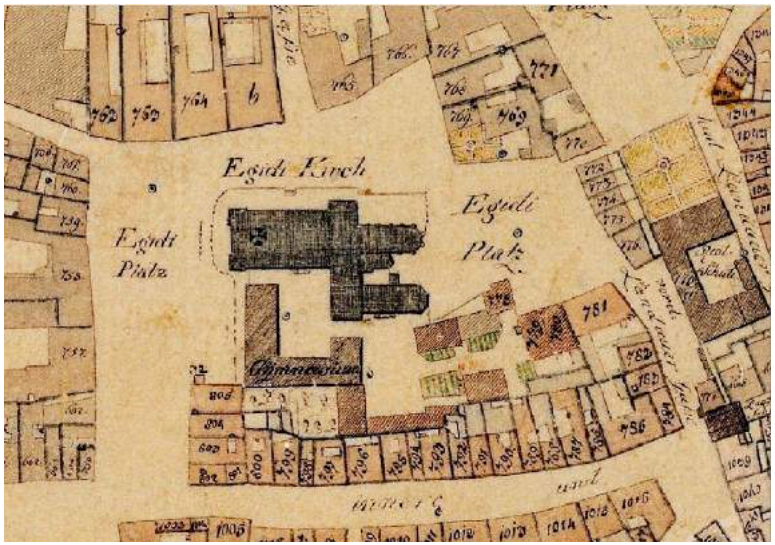


Orientierung an Rahmenplanung der 50er Jahre
Der Architekten Fritz und Walter Mayer

Im Hinblick auf Klimaschutz muss der Platz, wie insgesamt die Altstadt neu bewertet werden.
Der Platz verträgt Grün - dann kann man später auch über eine evtl. Bebauung zur Tetzelgasse nachdenken

Gesamtbetrachtung statt partielle Entscheidungen





Ganzer Platz im Mittelpunkt die Kirche

Grün auf den Platz statt Autos





Gastronomie ebenerdig Egidienplatz



Gastraum mit räumlichen Bezug zum Egidienplatz und Präsentionsfläche

Leben und Grün statt totes Pflaster

Vielen dank für die Aufmerksamkeit

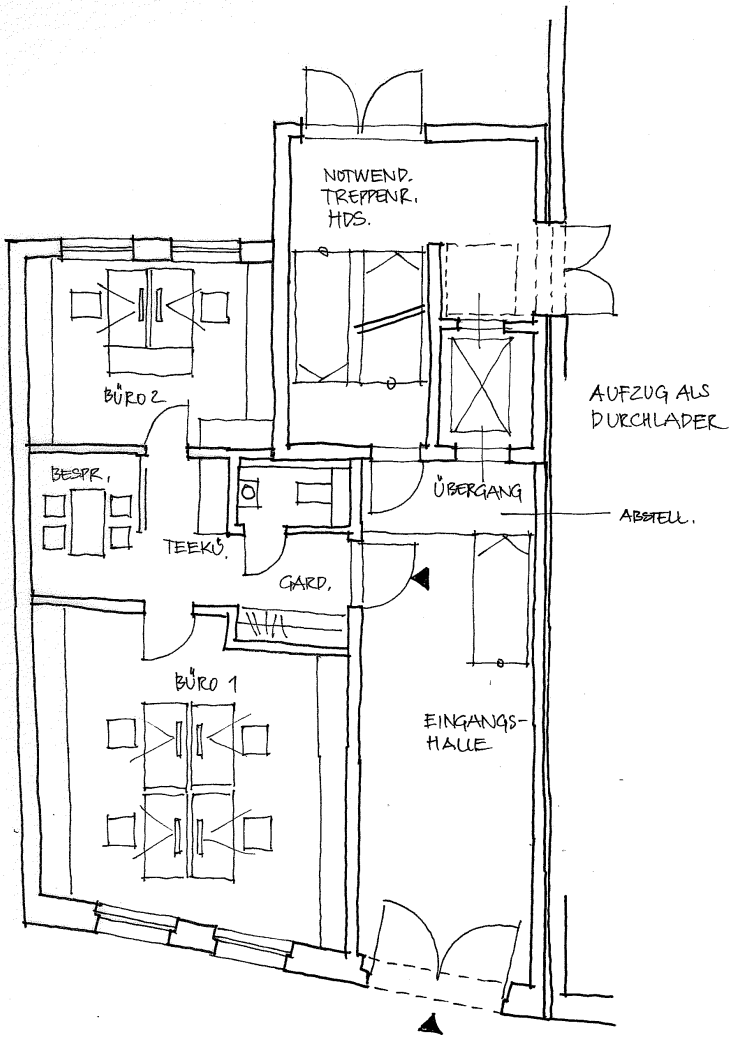
> Positionen unter www.pro-pellerhaus.de abrufbar

Hearing
Schwarzes Pellerhaus
4. Oktober 2021


Richter & Frenzel.




Rathaus
Spielhaus

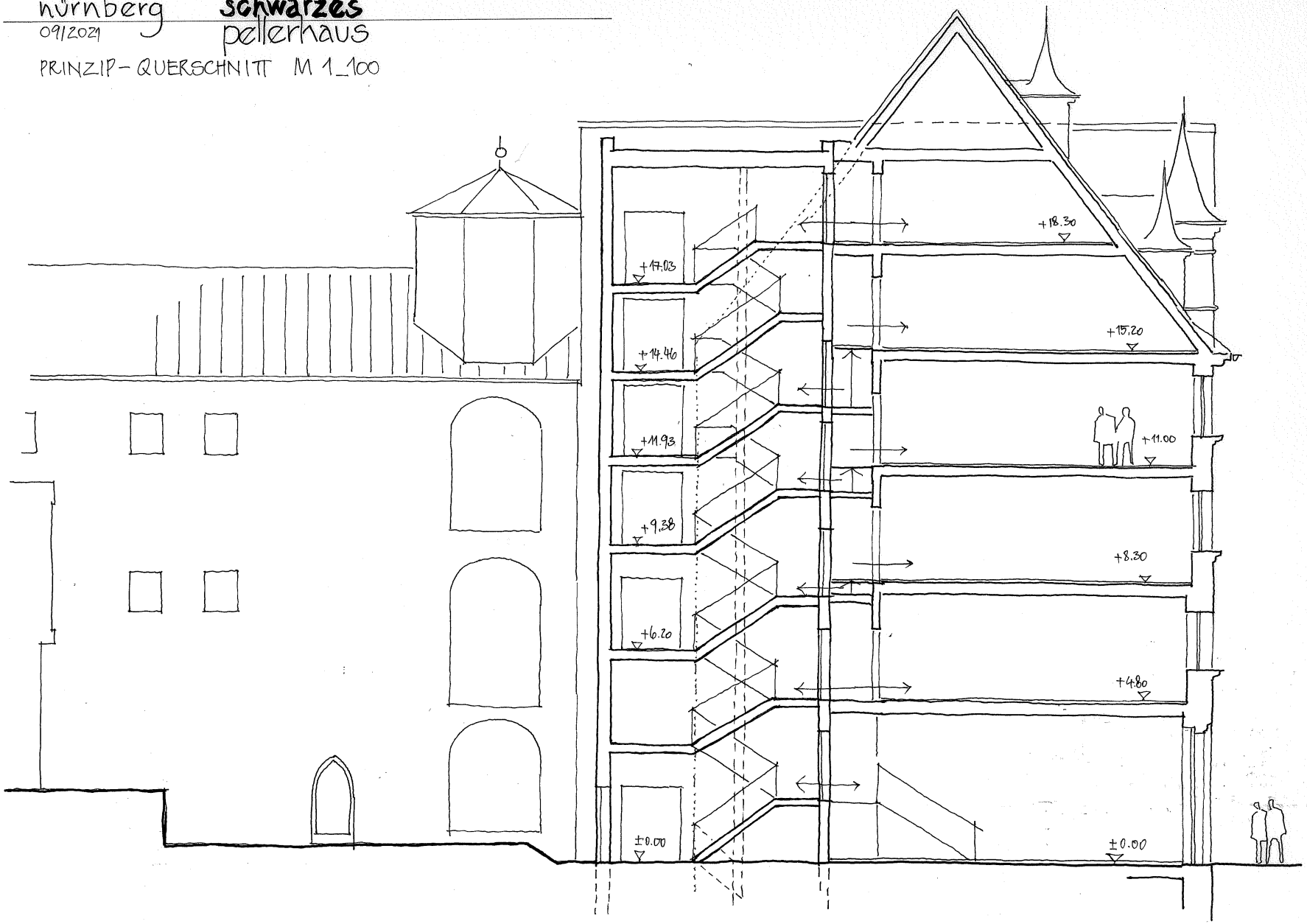


nürnberg 09/2021 **schwarzes** pellerhaus

PRINZIP / GRUNDRISS EG M 1_100

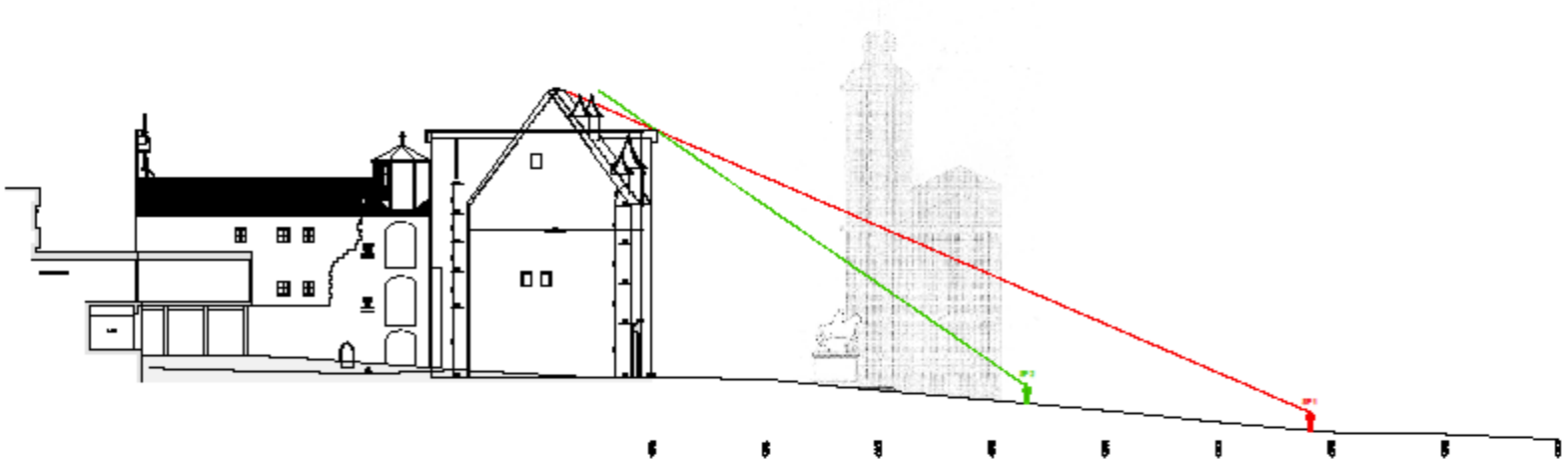
nürnberg **schwarzes**
09/2021 **pellerhaus**

PRINZIP-QUERSCHNITT M 1_100



Mummenhoffstraße
848
855
857
860
Stadtbibliothek
St.-Egidien-K
876
876/1
868/3
869
861
10
15 V
13 V
11 V
9 V
7 V

Architekturbüro [illegible] 7, 90478 Nürnberg,
Tel. [illegible], [illegible]



Nürnberg, [illegible]
30.09.2021 1:200



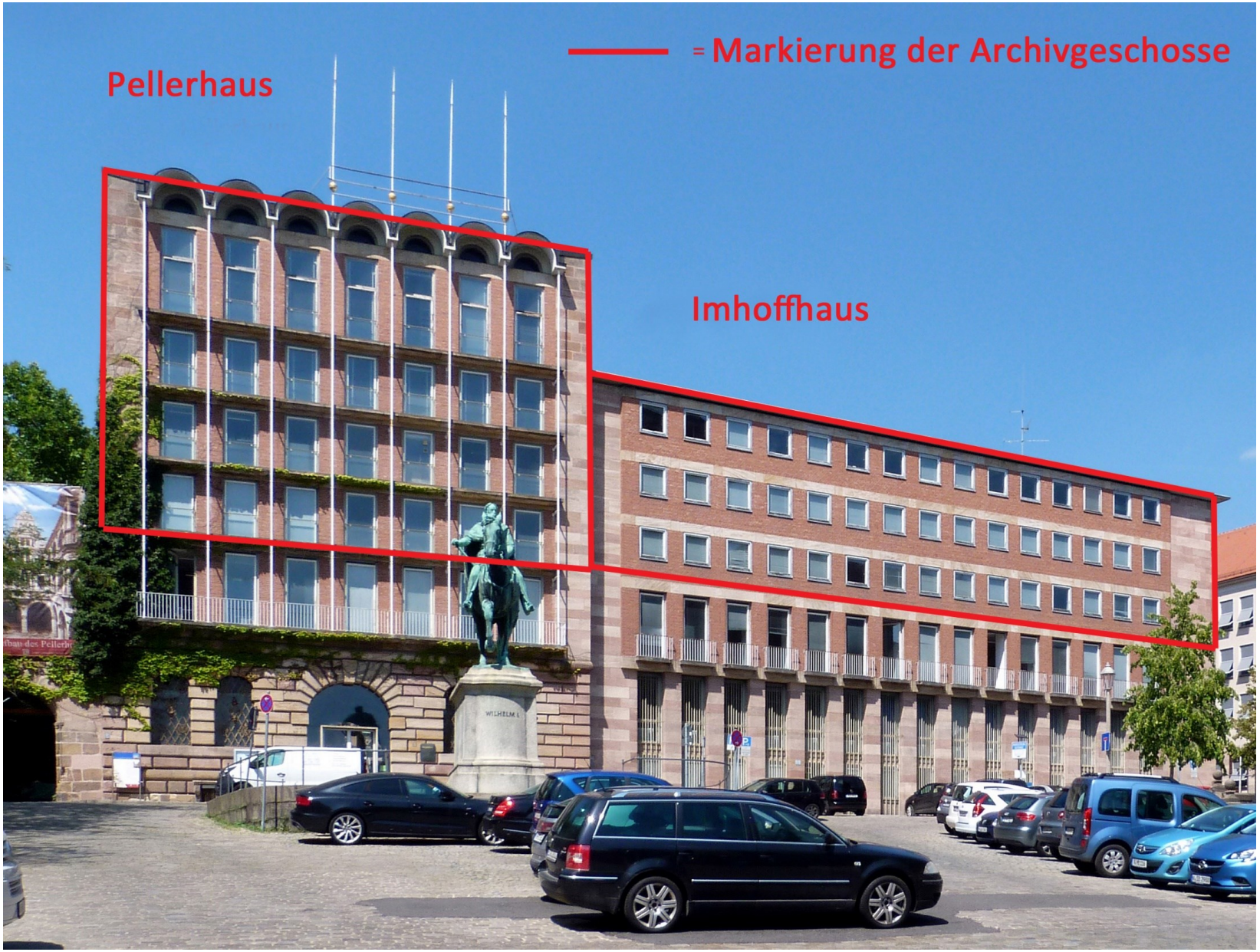







U
FRIEDRICH-
EBERT-PLATZ


30
ZONE


= Markierung der Archivgeschosse
Pellerhaus
Imhoffhaus







Egidienplatz 1907 (Stadtarchiv:A48_Sc9_35)



Pellerhaus Arch.Mayer 1957 (Stadtarchiv C30_II_17_N_396)



Visualisierung „pro Pellerhaus“, 2021



Visualisierung „Altstadtfreunde“ 2021

E G I D I E N P L A T Z



M A C H B A R K E I T S S T U D I E

2

INHALT

0 Vorbemerkungen

1 Historische Entwicklung

2 Denkmäler

3 Nutzung

4 Verkehr

5 Freiraum
Bodenbelag
Bäume
Möblierung
Beleuchtung

6 Vorschläge zur Aufwertung des Platzensembles

0 VORBEMERKUNGEN

Der Egidienplatz ist Teil der mittelalterlichen Altstadt von Nürnberg. Er befindet sich im Nordteil der Altstadt, der sogenannten Sebaldstadt. Der nord-östliche Teil der Sebaldstadt heißt Egidienviertel, benannt nach der Pfarrkirche St. Egidien. Es ist ein beliebtes Wohnviertel mit bestehenden Universitätsgebäuden und Schulen.
Der Platz ist Mittelpunkt des Egidienviertels und bildet mit dem Theresienplatz ein bedeutende Platzensemble.

Heute ist der Platz weitgehend von parkenden Autos zugestellt. Am Platzeingang befinden sich umfangreiche Müllcontainer. Außerdem zeigt der Bodenbelag erhebliche Senkungen, die Gehwegbereiche sind mit Betonplatten versehen.

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt seit langem den Egidienplatz umzubauen und zu erneuern. Ziel dieser Maßnahme ist die Aufwertung des Platzes als Mittelpunkt des Egidienviertels. Die Stadt Nürnberg hat daher eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und damit das Büro Dr. Holl aus Würzburg am 09.04.2009 beauftragt.

1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Geschichte des Egidienplatzes beginnt mit der Errichtung des ersten Kirchengebäudes von St. Egidien in den Jahren 1120/30 auf dem Gelände des zweiten nördlichen Nürnberger Königshofes erbaut, der um 1040 gegründet worden war. Seinen heutigen Namen trägt der Egidienplatz seit 1809/10, davor war er in den ‚Egidienhof' vor der Kirche und in ‚hinter St. Egidien' geteilt.

Wichtige, das Erscheinungsbild prägende Ereignisse waren:

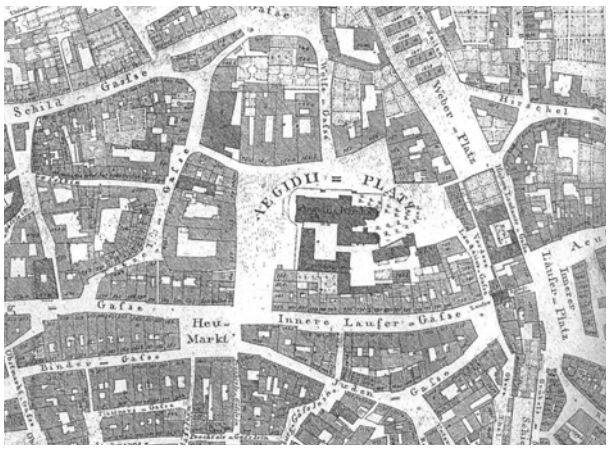
1696	Brand vernichtet Egidienkirche und Kloster
1699	Wiederaufbau Gymnasium
1711	Wiederaufbau der Kirche
1905	Errichtung des Reiterdenkmals Kaiser Wilhelms I.
1945	Fast vollständige Zerstörung der Gebäude am Egidienplatz durch Bombenangriff
1957	Neubau der Stadtbibliothek
1959	Wiederaufbau der Pfarrkirche St. Egidien



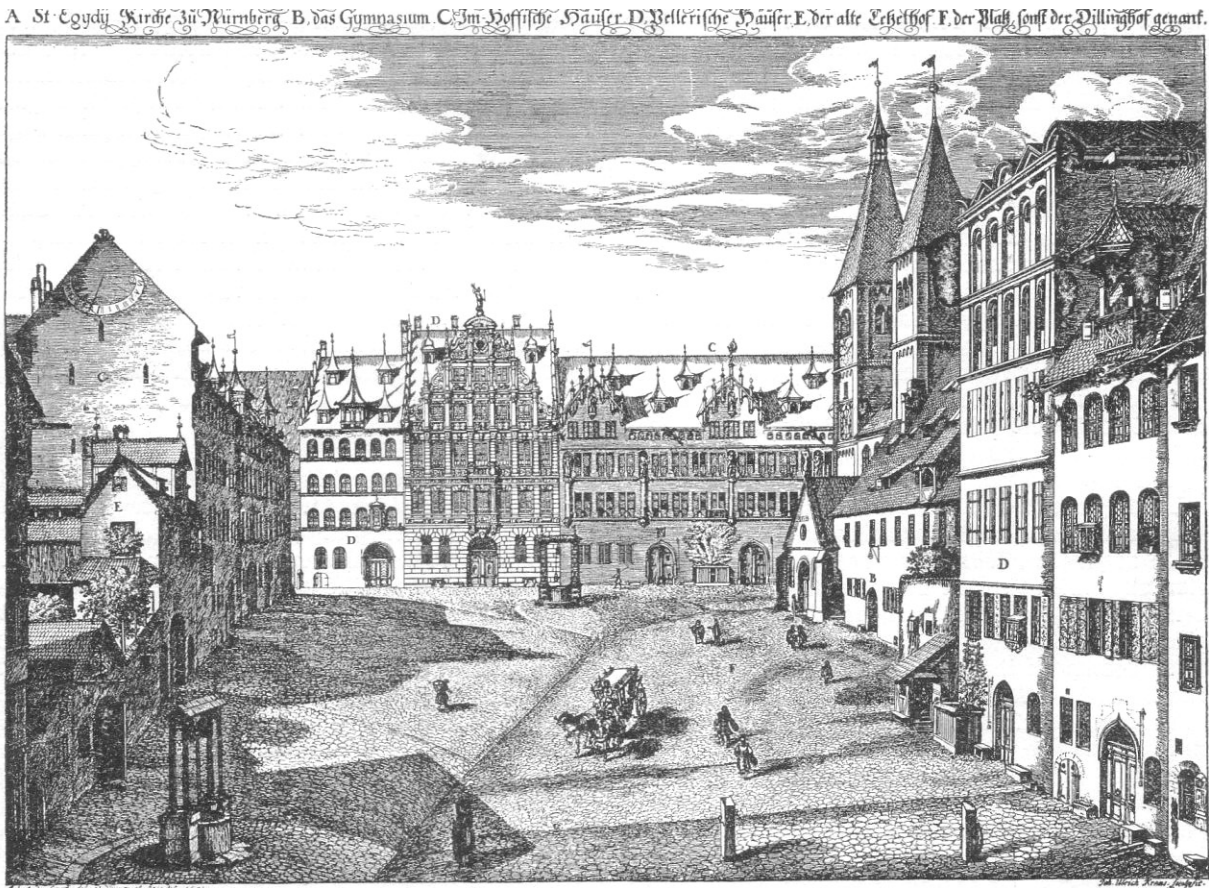
Bebauungsstruktur Egidienplatz heute mit Darstellung des Platzensembles Egidienplatz und Theresienplatz



Nürnberg, Merian-Stich von 1642



Ausschnitt aus historischem Lageplan



Egidienplatz im 16. Jahrhundert



Egidienplatz 1897



Tucherpalais nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg



Egidienplatz nach Wiederaufbau 1961

2 DENKMALSCHUTZ





Der Egidienplatz steht unter Ensembleschutz der Altstadt Nürnberg. Direkt an den Platz angrenzend befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude und Denkmäler. In der Denkmalliste sind folgende Denkmäler benannt:

PFARRKIRCHE ST. EGIDIEN
Das erste Kirchengebäude von St. Egidien wurde wohl in den Jahren 1120/30 erbaut. Im Jahr 1150 wurde die große Egidienkirche im romanischen Stil errichtet.
1696 zerstörte ein Brand die Egidienkirche. Da die finanziellen Mittel fehlten, wurde der Neubau der Kirche erst 1711 begonnen. Die entstandene barocke Kirche ist die einzigste ihrer Zeit in Nürnberg.
Bei einem Bombenangriff 1945 wurde St. Egidien stark beschädigt; in den folgenden Jahren wurde die Kirche in reduzierter Form rekonstruiert.

EHEMALIGES
MELANCHTHON-GYMNASIUM
Der an die Kirche anschließende Klosterbau wurde 1526 erstmals als Gymnasium genutzt, damals noch unter dem Namen Aegidianum. Der große Brand von 1696 zerstörte neben der Kirche auch das Klostergebäude. Allerdings wurde es bereits 1697-99 wieder aufgebaut von Johann Trost. Der dreiflüglige Bau mit Innenhof steht unter Denkmalschutz. Heute wird der Bau vom Willstätter-Gymnasium mitgenutzt.

TUCHERPALAIS
Von dem 1720 erbauten ehemaligen Adelspalais ist nach den Kriegszerstörungen noch die Partie um das klassizistische Portal von 1828/29 vorhanden.

DENKMAL PHILIPP MELANCHTHON
Steinfigur von Jakob Daniel Burgschmiet von 1826.

REITERDENKMAL KAISER WILHELMS I.
Die Figur wurde 1905 als Triumphator von Wilhelm von Ruemann erstellt.







EHEMALIGES PELLERHAUS
Das historische Gebäude war ein Renaissance-Bau, der1602 bis 1605 nach Plänen von Jakob Wolff dem Älteren als klassische „Nürnberger Anlage“ mit Innenhof im Renaissancestil errichtet wurde. Im Zweiten Weltkrieg wurde es stark beschädigt, 1956/1957 unter Einbeziehung erhaltener Reste in damals zeitgemäßen Formen als fünfstöckiges Mehrzweckgebäude von Fritz Mayer und Walter Mayer wieder errichtet. Derzeit befinden sich Stadtbibliothek und Stadtarchiv im Gebäude.

Weitere an das den Egidienplatz erhaltenswerte Merkmale sind die Überreste des ehemaligen Peststadls, die Heiligenfiguren an dem Gebäude Egidienplatz 1 und an der Egidienkirche sowie die geschichtlichen Hinweistafeln und Schriften an den Fassaden der Nr. 2 und 15.

3 NUTZUNGEN

Der Platz ist neben der Wohnnutzung geprägt von einer Reihe von hochwertigen öffentlichen Nutzungen. Neben der Egidienkirche und dem Willstätter-Gymnasium befindet sich ein Teil der Stadtbibliothek und des Stadtarchivs im Pellerhaus.

KIRCHLICHE NUTZUNGEN
Von der evangelisch-lutherischen Gemeinde von St. Egidien werden neben der Kirche auch noch das Pfarramt und Gemeindesäle in nebenstehenden Gebäuden genutzt. Desweiteren befinden sich die Blindenseelsorge und die Evangelische Gehörlosenseelsorge Bayern sowie die evangelische Gesamtkirchengemeinde in Gebäuden am Egidienplatz.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
Teile des Willstätter-Gymnasiums sind in den historischen Gebäuden am Egidienplatz untergebracht. Direkt dahinter befinden sich Pausenhof und Neubau der Schule. Der Absolventenverein hat gegenüber im ehemaligen Tucherpalais seine Vereinsräume.

Derzeit sind im ehemaligen Pellerhaus die Stadtbibliothek und das Stadtarchiv untergebracht. Diese öffentlichen Einrichtungen werden 2009 das Gebäude verlassen. Die Nachnutzung des Pellerhauses ist noch nicht geklärt.

KULTURELLE NUTZUNGEN
Um den Wiederaufbau des Pellerhofes zu fördern, veranstalten die Altstadtfreunde Nürnberg e.V. Konzerte, Tanzveranstaltungen und Lesungen in der Eingangshalle des Pellerhauses.

Der Verein Kultur in St. Egidien e.V. bietet regelmäßig klassische und zeitgenössische Musikkonzerte; darüber hinaus finden Ausstellungen von Kunst der Gegenwart statt.

WOHNNUTZUNGEN
Ein Großteil der Gebäude am Egidienplatz wird als Wohnraum genutzt. Die gesamte Westseite einschließlich des ehemaligen Tucherpalais sowie der untere Teil der Ostseite stellen Wohnungen dar.

GEWERBLICHE NUTZUNGEN
Das Gewerbe orientiert sich in diesem Stadtteil hin zur Inneren Laufergasse, so auch die beiden Eckgebäude, in denen sich im Erdgeschoss ein Schuhgeschäft und ein Servicecenter einer Versicherung befinden mit Eingänge zur Laufergasse hin. Am Egidienplatz selbst sind nur vereinzelte gewerbliche Nutzungen zu finden wie beispielsweise eine Rechtsanwaltskanzlei.

4 VERKEHR



Zu vollgeparkter Egidienplatz

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die stark befahrene Laufergasse. Auf dem Egidienplatz besteht ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Die Fahrbahn zum Gymnasium endet in einem Fußgängerweg; auch die wegführende Mummenhoffstraße ist eine Sackgasse.

Fast die gesamte Fläche neben den Fahrbahnen wird heute zum Parken genutzt. Neben Anwohnerparken sind weitere Nutzer der Parkfläche Besucher der Stadtbibliothek und Schüler und Lehrer des Willstätter-Gymnasiums. Es bestehen insgesamt 104 PKW-Stellplätze. Der Platz wirkt durch die parkenden Fahrzeuge stark überfrachtet, der Platzraum ist nicht erlebbar.

Bereits im Entwicklungskonzept der Nürnberger Altstadt aus dem Jahre 2000 wurde festgestellt, dass das Egidienviertel das einzige Quartier ohne öffentliches Parkhaus ist. Als möglicher Standort wird die Unterbauung des Egidienplatzes vorgeschlagen. Die Zufahrt für die angedachte Tiefgarage kann aufgrund der Topografie nur von der Läufergasse her erfolgen. Dies setzt ein größeres Einfahrtsbauwerk vorraus, welches nur im unteren Bereich des Platzes errichtet werden kann.

5 FREIRAUMGESTALTUNG

Der heutige Freiraum ist nur wenig erlebbar, da der Platz nahezu vollständig von parkenden Autos und Ausstattungselementen zugestellt ist. Die Freifläche erscheint ungeordnet, besonders die Müllcontainer am südlichen Eingang zum Platz fallen negativ ins Auge.

BODENBELAG
Vor dem Ensemble der Egidienkirche und des ehem. Melanchthon-Gymnasiums liegt noch das historische Großsteinpflaster aus dem 19. Jahrhundert. In Anlehnung daran wurden auch die Fahrbahn und die Stellplätze mit einem solchen Pflaster versehen. Dabei haben sich durch die Verkehrslast bereits erhebliche Setzungen und Senkungen ergeben haben. Die Gehwege bis hin zu den Gebäuden sind mit Betonplatten belegt.

BÄUME
Die auf dem Egidienplatz vorherrschenden Baumarten sind Robinie (Robinia pseudoacacia) und Gleditschie (Gleditsia triacanthos). Diese beiden Baumarten wirken durch Ihren transparenten Habitus gut im Zusammenspiel mit den historischen Fassaden. Die Baumreihen gliedern den Platz in verschiedene Räume. Die Neupflanzungen von Baumhasel (Corylus colurna) im nördlichen Teil des Platzes sind hinsichtlich Transparenz und Habitus völlig verschieden zu den bestehenden Bäumen und sollten entfernt werden.

MÖBLIERUNG
Ein gravierendes Problem stellt im Platzbereich ist die große unabgestimmte Anhäufung von Ausstattungsgegenständen wie Pollern, Pflanzkübeln, Bänken und Fahrradständern sowie von Versorgungseinrichtungen wie Müll- und Streugutcontainer und Strom/Schaltkästen dar. Der Platz wirkt durch die Vielzahl von unterschiedlichen Ausstattungsgegenständen unaufgeräumt und ohne klare Struktur. Eine wesentliche Aufgabe der Neugestaltung ist es daher den Platz zu entfrachten und notwendige Ausstattungselemente aufeinander abzustimmen.

BELEUCHTUNG
Derzeit befinden sich auf dem Egidienplatz Laternen im historisierenden Stil diese geben dem Platz einen altmodischen Charakter. Ferner besteht eine Fassadenbeleuchtung der barocken Egidienkirche.

6 VORSCHLÄGE ZUR AUFWERTUNG DES PLATZENSEMBLES

Der Egidienplatz eignet sich aufgrund seiner Lage in einem altstädtischen Wohngebiet Nürnbergs und seiner von historischen Gebäuden geprägten Umgebung als öffentliche Freifläche mit Quartiersplatzcharakter. Der Egidienplatz sollte in Verbindung mit dem Theresienplatz als kultureller Treff- und Mittelpunkt des Egidienviertels dienen und zugleich der Übernutzung des Hauptmarktes entgegenwirken, indem er als Alternativstandort für Veranstaltungen entwickelt wird.

Um die Aufenthaltsqualitiät zu steigern, empfiehlt sich die komplette Freimachung des Platzes von Parkplätzen und seine Sperrung für den Durchgangsverkehr. Nur für Anwohner- und Lieferverkehr sollte die Zufahrt ermöglicht werden.

Die im Entwicklungskonzept angedachte Tiefgarage unter dem Egidienplatz könnte nur von der Laufergasse her erschlossen werden und hat den Nachteil, dass das dafür notwendige Einfahrtsbauwerk den Zusammenhang von Theresienplatz und Egidienplatz stören würde. Nachteilig ist auch die Zerstörung der im Untergrund vermuteten Bodendenkmäler. Es wird daher empfohlen für das Egidienviertel eine Sammelgarage an anderer Stelle zu errichten, in der öffentliche und Bewohnerparkplätze angeboten werden können.

Die Vielzahl von unterschiedlichen Ausstattungsgegenständen, Außenmöblierung und Versorgungsobjekten stört die Klarheit des Ortes. Eine zurückhaltende Platzmöblierung mit bequemen und großzügigen Bänken und schlichter Ausstattung ist zu empfehlen.

Wichtig sind Fahrradständer in ausreichender Zahl, die an der Laufergasse zu errichten sind. Die Unterbringung des Mülls sollte unterirdisch erfolgen.

Erhaltenswert ist das Großsteinpflaster als für die Nürnberger Altstadt typischer durchgängiger Belag. Die Gehwegplatten, die erhebliche Gebrauchsspuren aufweisen, sind durch Kleinsteinpflaster in ähnlicher Farbmischung zu ersetzen. Der Übergang vom Gehweg sollte niveaugleich ausgegestaltet werden. Charakteristisches Merkmale des Egidienplatzes sind die starke Neigung des Geländes und die daraus resultierenden Treppen und Podeste an den Gebäuden. Ein hinsichtlich Struktur und Farbe einheitlicher Belag würde diese Merkmale hervorheben und dem Platz seine Großzügigkeit zurückgeben.

Grundsätzlich kann ein Großteil der Großbäume erhalten werden. Besonders bei den beiden schräg stehenden Robinien, die noch dazu beide Zwieselbildung aufweisen, ist die Verkehrssicherheit zu prüfen. Die neugepflanzten Baumhasel sind aufgrund ihrer abweichenden Erscheinung aus gestalterischer Sicht zu entfernen.
Zu überlegen ist auch das Entfernen einzelner Bäume, besonders das Freistellen der Kirche, um die Sicht auf die historischen Gebäude zu verbessern wird empfohlen.

Wichtige Aufgabe der Neugestaltung ist es ein umfassendes Beleuchtungskonzept zu erstellen, wobei besonderes Augenmerk auf die Fassade der Kirche und der Denkmäler gelegt werden sollte. Die Grundausleuchtung sollte durch zeitgemäße Stelen erfolgen. Weiter Akzentuierungen sind durch eine Unterleuchtung der Bäume möglich.

Um den Platz zu beleben, empfehlen wir die Ansiedlung von Gastronomie mit Freischankfläche am Platz. Denkbar wäre in Nähe der Geschäftsstraße der Laufergasse.

KOSTEN UND FINANZIERUNG
Nach Aussage des Stadtplanungsamt Nürnberg sind Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Leitungen im Untergrund nicht erforderlich.
Insgesamt ist mit Kosten in Höhe von ca. 550.000€ zu rechnen. Sie teilen sich wie folgt auf:

Bereich A: Sanierung best. Pflasterfläche aus Naturstein
3.250 m² á 50€
= 162.500€

Bereich B: Neugestaltung der Gehwegfläche
2.300 m² á 140€
= 322.000€

Pauschale für Neumöblierung
ca. 60.000€

alle Preise zzgl. Mehrwertssteuer

Die Neugestaltung des Egidienplatzes ist eine typische Maßnahme des Städtebauförderungsprogramms und kann mit bis zu 60% der Kosten gefördert werden, so dass sich der Eigenanteil an den Gesamtkosten für die Stadt Nürnberg auf 40% reduzieren könnte. Ob es sich bei der Maßnahme um eine Verbesserung oder Verschönerung in Bezug auf Anliegerbeiträge handelt muss von der Stadt Nürnberg geprüft werden.

Büro für Städtebau und Architektur
Dr. Hartmut Holl
Würzburg, 02.06.2009

Blick auf die Pfarrkirche St. Egidien und das ehemalige Melanchthon-Gymnasium





Blick auf das Pellerhaus





Blick auf den Theresienplatz mit freigeräumten Eingang des Egidienplatzes





Egidienplatz verschiedene Schaubilder Prof. Holl



Blick nach Osten mit Reiterstatue



Blick nach Nordosten

Egidienplatz verschiedene Schaubilder Prof. Holl


Vision, Blick nach Osten


Vision, Blick nach Norden


Vision, Blick nach Südwesten

Berichtsvorlage
Stpl/063/2021

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	09.12.2021	öffentlich	Bericht

Betreff:

Nürnbergs Ferner Westen: Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.11.2019

Anlagen:
Antrag_Entwicklung Nürnberger Westen_Die Grünen
Bericht: „Nürnbergs Ferner Westen: Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen„
Übersichtskarte mit Siedlungsstruktur (Stand: 11/2021)
Grünstruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021)
Verkehrsinfrastruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021)
soziale Infrastruktur - Bestand und Planung (Stand: 11/2021)

Bericht:
Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen bittet die Verwaltung um Bericht über:
• die Planungen bezüglich Verkehr, Infrastruktur, Kultur, Soziales, Grün und den Ausbau der Kapazitäten für den ÖPNV im „Fernen Westen“.
• mögliche Beteiligungsverfahren zum Thema Grün und Bebauung im „Fernen Westen“.

Hintergrund des Antrags ist die Annahme, dass im Nürnberger Westen nur ein bestimmter Teil (rund um die Fürther Straße) von städtebaulichen und verkehrsplanerischen Maßnahmen profitiere und dem Bereich der o.g. Stadtteile (im Kern Nürnberg westlich des Frankenschnellwegs) zu wenig Beachtung zukomme. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der „Ferne Westen“ mit Infrastruktur (ÖPNV, Soziales, Einkaufen etc.) und Grünflächen unterversorgt sei.

Die Verwaltung hat den „Fernen Westen“ hinsichtlich der im Antrag genannten Maßgaben untersucht. Insbesondere laufende Planungen und deren Auswirkungen auf die infrastrukturelle Versorgung, aber auch bestehende Strukturen sowie Einrichtungen wurden untersucht und im angehängten Bericht sowie in den begleitenden Karten dargestellt.

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:

Es handelt sich um eine Darstellung von Bestand und gleichstellungsorientierter Planungen mit Angebot für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 6.1

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
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, 18 November 2019

Nürnbergs Ferner Westen: Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Nürnberger Westen tut sich viel: die Transformation des AEG-Areals, die hoffentlich bald beginnende Bebauung der Quelle, der Spatenstich zum Quelle-Park ist bereits vollbracht und die Planungen für das neue Quartier an der Muggenhofer Straße nehmen Fahrt auf.

Leider scheint es aber so, als würde nur ein bestimmter Teil des Westens von städte- und verkehrsbaulichen Maßnahmen profitieren. Denn auch in den Stadtteilen Leyh, Höfen und Großreuth entstehen mit der Umwandlung von Gewerbeflächen in neue Wohnquartiere zusätzliche Bedarfe. Allerdings fehlt für diesen sogenannten Fernen Westen eine übergreifende Planung.

Unter anderem zeigen sich die Verkehrs- und Einkaufsinfrastruktur defizitär, weshalb Neuplanungen unumgänglich sind. Auch die Buslinien im Fernen Westen sind bereits an ihre Kapazitätsgrenze gestoßen, weshalb viele Bürger*innen aus Verzweiflung vermehrt mit dem Auto fahren. Dies verschärft die Verkehrssituation zusätzlich, die durch die Einpendler ohnehin sehr angespannt ist. Würde dann noch die Entscheidung für den Bau des FSW fallen, wird die Verkehrssituation durch den Umleitverkehr noch dramatischer.

Hinzu kommen weitere Defizite im Sozial- und Bildungsbereich. Gut erreichbare Angebote für Senior*innen gibt es nur am Rande des Gebiets Ferner Westen. Auch für Kinder und Jugendliche sind die Freizeitmöglichkeiten begrenzt. Zwar gibt es in St. Leonhard und an der Muggenhofer Straße ein paar Angebote – aber im Gebiet dazwischen existiert diesbezüglich nichts.
Auf der südlichen Seite des FSW gibt es zudem keinerlei Kulturangebote und sind solche auch in bisherigen Planungen nicht ersichtlich. Leider bietet auch die neue Veranstaltungshalle am Tilly-Park hierfür keinen Raum – abgesehen davon wäre die Halle schlecht erreichbar.

Zudem gibt es beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern speziell in Höfen, Leyh und Großreuth viel Nachholbedarf: So kommt beispielsweise das Programm „Bäume für die Weststadt" nur dem Bereich nördlich des Frankenschnellwegs zugute. Baumarme und -lose Straßen wie die Sigmundstraße oder die Höfener Straße werden dabei nicht berücksichtigt. Obwohl das Gründefizit anerkannt ist, wird es durch Baumaßnahmen wie an der Von-der-Tann Straße zusätzlich vergrößert.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

- Die Verwaltung berichtet über die Planungen bezüglich Verkehr, Infrastruktur, Kultur, Soziales, Grün und den Ausbau der Kapazitäten für den ÖPNV im Fernen Westen.
- Die Stadt erstattet Bericht über mögliche Beteiligungsverfahren zum Thema Grün und Bebauung im Fernen Westen.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bielmeier
Stadträtin

Monika Krannich-Pöhler
Stadträtin

Beilage

Betreff:
Nürnbergs "Ferner Westen": Größeren Fokus auf die Entwicklung in Leyh, Höfen, Großreuth legen
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.11.2019

Bericht

Der vorliegende Bericht und die begleitenden Karten beleuchten den „Fernen Westen" anhand der Themenbereiche „Grün", „Verkehr", „Bebauung", „Soziales und Kultur" sowie „mögliche Beteiligungsverfahren" im Sinne einer Zusammenschau.

Das Gebiet des „Fernen Westens" wurde bislang nicht näher definiert. Der Betrachtungsraum des Berichts umfasst daher die statistischen Bezirke Höfen (63), Gaismannshof (62) und Großreuth b. Schweinau (60).

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Themenbereiche jeweils in „Bestand" sowie „Planung" differenziert. Es werden die wichtigsten bestehenden sowie geplanten Infrastruktureinrichtungen bzw. Flächen dargestellt und erläutert. Aufgrund der Größe des Gebiets und der Menge an aufgerufenen Themen, erfolgt eine gewisse Abstraktion bzw. Generalisierung bei der Darstellung der Inhalte. Der Bericht und die Kartendarstellungen erheben demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Fokus liegt darauf, eine aktuelle Übersicht über die Entwicklungen im Gebiet des „Fernen Westens" zu geben.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (FNP)
Der „Ferne Westen" ist bereits seit längerer Zeit im Fokus der Nürnberger Stadtentwicklung. Bei der Neuaufstellung des FNP Nürnberg (2006) wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme Bereiche in Leyh, Höfen, Klein- und Großreuth b. Schweinau als Defizitgebiete hinsichtlich der Grünflächenversorgung identifiziert. Dementsprechend wurden diese Bereiche mit zusätzlichen Grünflächen bei der Neuaufstellung bedacht. So wurde im Erläuterungsbericht zum FNP folgendes ausgeführt: *„Die Stadtteile Sündersbühl, St. Leonhard, Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof sowie Kleinreuth bei Schweinau, Höfen und Leyh wären nach Realisierung der geplanten Grünflächen ausreichend versorgt […]"* (S. 121).

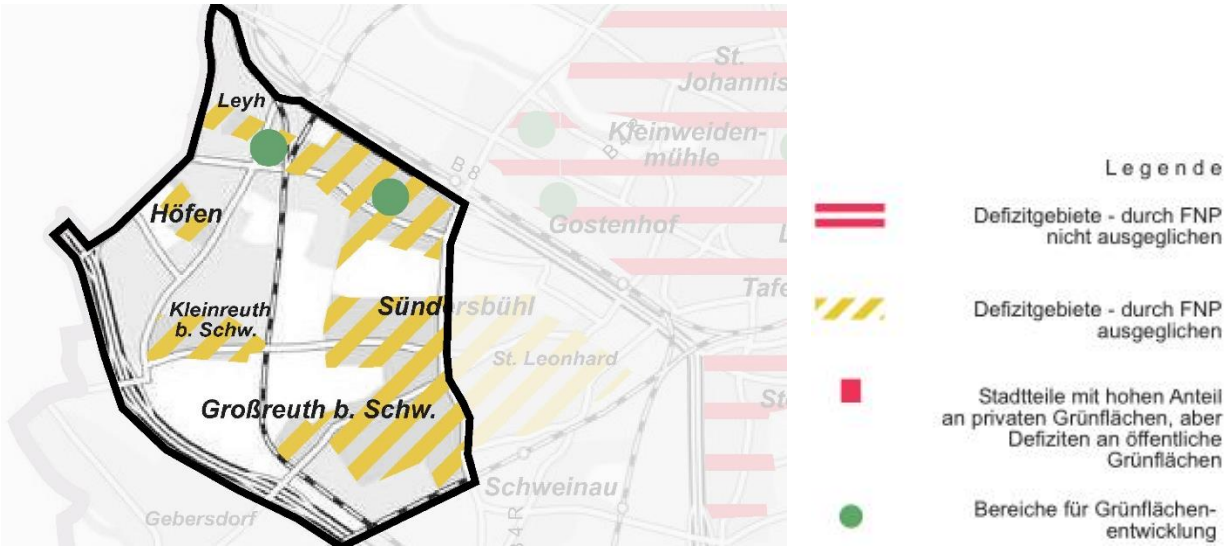


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Erläuterungsbericht zum FNP der Stadt Nürnberg - Karte „Grünflächenversorgung" (S. 120)

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Entwicklung in den letzten 15 Jahren auch in Bereichen erfolgt ist, die der FNP bei seiner Neuaufstellung nicht berücksichtigt hat. Dementsprechend besteht aktuell ein gewisses Grün- und Freiraumdefizit. 2014 wurde dieses Defizit im Rahmen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts Nürnberg (Masterplans Freiraum) vom Umweltamt ermittelt. Rein rechnerisch beläuft sich das Defizit demnach auf 4,9 ha für den Planungsbereich 41 (Leyh, Höfen, Kleinreuth b. Schweinau) und auf 9,9 ha für den Planungsbereich 57 (Großreuth b. Schweinau, Gaismannshof) (Umweltamt 11.2021)

GRÜN

BESTAND:
Das öffentliche Stadtgrün stellt neben den klimatischen und ökologischen Wirkungen für alle Bevölkerungsgruppen wichtige Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen dar und übernimmt gleichzeitig wesentliche soziale und auch gesundheitliche Funktionen.
Mit dem Westpark befindet sich die viertgrößte Parkanlage Nürnbergs innerhalb des „Fernen Westens“.
PLANUNG:
Vor dem Hintergrund verschiedener Herausforderungen in Nürnberg, wie zum Beispiel anhaltendes Wachstum, bauliche Innenentwicklung, Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hitze- und Starkregenvorsorge nach dem Prinzip der Schwammstadt), Erhalt der biologischen Vielfalt und Umweltgerechtigkeit gewinnt der Ausbau einer grünen Infrastruktur und somit die Schaffung von wohnungsnahen neuen öffentlichen Grünflächen immer stärker an Bedeutung. Es bedarf einer stark forcierten Grün- und Freiraumentwicklung. Daher wurde 2014 der Masterplan Freiraum mit seinem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept und seinem Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ unter Federführung des Umweltamtes erstellt, mit dem Ziel die Grün- und Freiraumsituation nachhaltig zu verbessern.

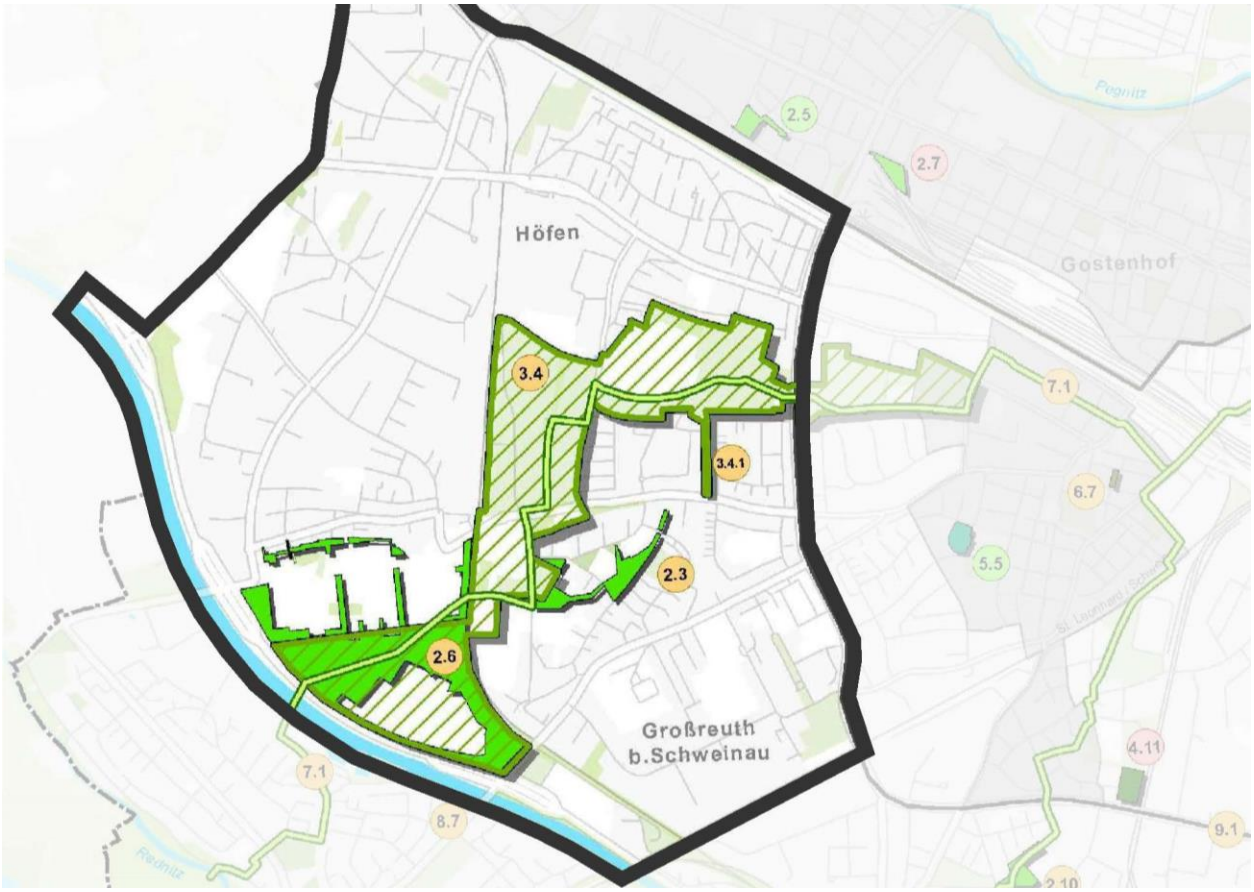


Abbildung 2: Auszug aus dem Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ Masterplan Freiraum mit Darstellung der urbanen Parklandschaft „Grünes Westband – vom Westpark bis Tiefes Feld“ (Stand 2021)

Der Konzeptschwerpunkt liegt dabei auf der Neuschaffung von Grün- und Spielflächen sowie der Sanierung von bestehenden Grünanlagen.

In diesem Rahmen ist auf Stadtteilebene bzw. Ebene des Gesamtgebiets „Ferner Westen“ eine Stärkung sowie Etablierung der urbanen Parklandschaft „Grünes Westband – vom Westpark bis Tiefes Feld“ geplant. Diese urbane Parklandschaft stellt dabei einen Verbund aus verschiedenen bestehenden sowie geplanten Freiräumen wie öffentlichen Grün- und Parkanlagen, Grünzügen, Sportanlagen, Kleingartenanlagen, grünen Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Von der Innenstadt aus gesehen erstreckt sich die urbane Parklandschaft vom östlichen Rand des Westparks über die Kleingartenanlage Gaismannshof bis zum südwestlich geplanten „Landschaftspark Tiefes Feld“, der im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Tiefes Feld“ realisiert wird. Von dort aus soll der geplante „Grüne Weg zum Hainberg“ über den Main-Donau-Kanal bis hin zum Naturschutzgebiet Hainberg führen.

Über die Erholungsfunktion hinaus soll die urbane Parklandschaft „Grünes Westband – vom Westpark bis Tiefes Feld“ eine wichtige Rolle bei der Klimaanpassung und Erhöhung der Biodiversität im Stadtgefüge spielen. (Vgl. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, 2014, S. 42)

Neben der Entwicklung der urbanen Parklandschaft auf Stadtteilebene bestehen mehrere Planungen, Umgestaltungen und Aufwertungen von öffentlichen Grünanlagen auf Quartiersebene innerhalb des „Fernen Westens“:

Als integrierte Planung mit der Schaffung der neuen U-Bahnstation Großreuth b. Schweinau und der Errichtung von Wohnbebauung ist mit dem „Züricher Park“ eine ca. 3 ha große öffentliche Grün- und Spielanlage geplant. Der klimagerecht und biodivers gestaltete Park wird zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten für Nutzergruppen verschiedener Altersgruppen anbieten und Verbindungsfunktionen zu angrenzenden Grün- und Freiflächen, wie dem geplanten Landschaftspark Tiefes Feld, übernehmen und im Rahmen vom Masterplan Freiraum voraussichtlich Ende 2024 realisiert (Vgl. https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/zuericherpark.html).

Gemeinsam mit der Planung von Wohnbebauung an der Von-der-Tann-Straße ist die Anlage einer ca. 0,5 ha neuen großen öffentlichen Grünfläche geplant, die in den Westpark integriert werden soll und u.a. dazu dient, die Kaltluftschneise des Westparks freizuhalten.

Ebenfalls im Rahmen des Masterplans Freiraum wird gegenwärtig der Grünzug „Weg am Village“ zwischen Rothenburger Straße und Westpark geschaffen. Dieser neue und etwa 0,5 ha große Grünzug wird als vielfältig nutzbarer und erlebbarer Natur-, Aufenthalts- und Bewegungsraum neues Stadtgrün im Nürnberger Westen geschaffen und voraussichtlich im Frühjahr 2022 fertiggestellt sein. (Vgl. https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/wegamvillage.html)

VERKEHR

BESTAND:
Im vergangenen Jahr wurde der Ausbau der U-Bahnlinie 3 von der Station Gustav-Adolf-Straße bis zur Station Großreuth b. Schweinau fertiggestellt und in Betrieb genommen. Damit wurde die U3 innerhalb des „Fernen Westens“ um ca. 1,1 km verlängert.

PLANUNG:
Die Bauarbeiten für den weiteren Ausbau der U3 über die Haltestelle Kleinreuth b. Schweinau bis zur zukünftigen Endhaltestelle Gebersdorf laufen bereits. Die ca. 2,1 km lange Erweiterung soll bis zum Jahr 2025 fertiggestellt werden. Durch diese Verbesserung des Mobilitätsangebots wird der „Ferne Westen“ dann mit drei U-Bahnhöfen ausgestattet sein. Mit der Inbetriebnahme der U-Bahnlinie bis Gebersdorf wird auch das Buskonzept West angepasst. Ziel ist es, den Umsteige-

knoten vom U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße nach Kleinreuth b. Schweinau bzw. Gebersdorf zu verlegen und die Feinerschließung der westlichen Stadtteile zu verbessern.
Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Tiefes Feld“ ist der Bau der neuen Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und Sigmundstraße geplant. Mit der Fertigstellung der neuen Rothenburger Straße soll laut AfV-Beschluss vom 23.09.2021 die bestehende Rothenburger Straße östlich der Sigmundstraße unterbrochen werden. Dadurch werden im Bereich Kleinreuth b. Schweinau die Verkehrsbelastung in der bestehenden Rothenburger Straße erheblich abnehmen, da sie mit einem Wendehammer abgehängt wird und somit eine Durchfahrt künftig nicht mehr möglich ist. In der Folge werden eine Aufwertung des Straßenbilds der bestehenden Rothenburger Straße in diesem Abschnitt sowie eine Weiterentwicklung der südlich angrenzenden Flächen ermöglicht. Die mit der Unterbrechung der Rothenburger Straße verbundene Verkehrsberuhigung in Kleinreuth b. Schweinau wird auch dem Fuß- und Radverkehr zugutekommen.

Nicht nur für den ÖPNV und für den MIV wird die Verkehrsinfrastruktur ausgebaut und verbessert, auch für den Radverkehr ist ein Ausbau des Netzes beabsichtigt. So ist die Schaffung einer Radschnellverbindung von Nürnberg nach Stein und nach Oberasbach/Zirndorf geplant. Die Verbindung wird diagonal durch den „Fernen Westen“ (Gaismannshof, Kleinreuth b. Schweinau) verlaufen und die Situation sowohl für den Radverkehr zur Innenstadt Nürnbergs als auch in die westlich gelegenen Kommunen verbessern.

BEBAUUNG – SPORT, SOZIALES und KULTUR

BESTAND:
Mitte dieses Jahres wurde die Halle am Tillypark – Kia Metropol Arena – fertiggestellt, die sowohl Raum für verschiedene Hallensportarten bietet wie auch für kulturelle Veranstaltungen mit bis zu 4.000 Personen genutzt werden kann. Zudem bestehen innerhalb des „Fernen Westens“ zwei Pflegeeinrichtungen für Senioren – Seniorenzentrum Haus Frankenland und Kompetenzzentrum Demenz – sowie verschiedene Schultypen und Kindertagesseinrichtungen, welche in der Karte „soziale Infrastruktur - Bestand und Planung“ dargestellt werden.

PLANUNG:
Gegenwärtig sind drei größere Baugebiete in Planung: „Tiefes Feld“, „Züricher Straße“ und „Von-der-Tann-Straße“. Für ein Gebiet an der Rothenburger Straße wurde bereits eine Strukturplanung beschlossen (siehe AfS vom 29.10.2020). Die Planungen für die Gebiete haben die Gemeinsamkeit, dass es sich um integrierte Planungen handelt. Sie umfassen nicht nur die Errichtung von Wohnbebauung, sondern auch die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise neue ÖPNV-Haltestellen, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit und auch öffentliche Park- und Grünanlagen sowie öffentliche Spielflächen. Darüber hinaus werden Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und/oder Gastronomie vorgehalten.

Nachfolgend ein Überblick zu den wichtigsten Kennzahlen sowie neuen Infrastruktureinrichtungen der aktuellen Planungen:

„Tiefes Feld“ (B-Pläne Nrn. 4445 ff.)
- ca. 1.500 Wohneinheiten
- ca. 10-12 ha öffentliche Stadtteilparkanlage mit Grünzügen
- ca. 1,5 ha Sportflächen
- mind. 1 ha Spielflächen
- Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen
- U-Bahnhaltestelle Kleinreuth b. Schweinau
- Schulstandort mit Gymnasium und Grundschule inklusive Ganztagsbetreuung
- 3 Häuser für Kinder mit Krippen- und Kindergartenplätzen
- Mehrgenerationenzentrum und Bürgerzentrum

„Züricher Straße“ (B-Plan Nr. 4614)

- ca. 450 Wohneinheiten
- Büro/Dienstleistung ca. 3.400 m² GF
- Einzelhandel ca. 2.300 m² GF
- Soziale Infrastruktur ca. 2.100 m² GF
- U-Bahnhaltestelle Großreuth b. Schweinau
- „Züricher Park“: ca. 3 ha großer, klimagerecht und biodivers gestalteter Quartierspark mit zahlreichen Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene

„Von-der-Tann-Straße“ (B-Plan Nr. 4666)

- ca. 350 Wohneinheiten
- öffentliche Grünfläche ca. 4.800 m², Integration in Westpark
- Freihaltung Kaltluftschneise des Westparks
- ca. 1.800 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz und mehrere kleine Kinderspielplätze
- Haus für Kinder mit Krippen- und Kindergartenplätzen

„Rothenburger Straße“ (Strukturplanung AfS 29.10.2020)

- ca. 70 Wohneinheiten
- Trendsporthalle ca. 2.000 m²
- Outdoor-Aktionsfläche ca. 1.000 m²
- Kinder-Jugendhaus ca. 500 m²



Abbildung 3: Baugebiet „Tiefes Feld“ – Freiflächenrahmenplan mit der neuen Rothenburger Straße nördlich angrenzend

BAULÜCKEN / INNENENTWICKLUNG

Darüber hinaus wurden und werden im Rahmen der Innentwicklung verschiedene Vorhaben realisiert. Schwerpunkte dabei sind häufig Konversionen, Umnutzungen, oder standortadäquate Nachverdichtungen. Die Vorhaben werden immer in Bezug auf verschiedene Kriterien geprüft.

Dazu gehören selbstverständlich Fragen der (Verkehrs-)Erschließung sowie der sozialen Infrastruktur i.V.m. Bildungseinrichtungen und Freiflächen wie beispielweise Spielplätze.
WEITERE INFORMATIONEN ZUM THEMA KULTUR:

Das Amt für Kultur und Freizeit unterhält in den benachbarten Stadtteilen St. Leonhard-Schweinau (Kulturladen Villa Leon) und Röthenbach (Kulturladen Röthenbach) je eine Einrichtung. In Gebersdorf ist der vereinsgetragene Bürgertreff Gebersdorf angesiedelt. Im „Fernen Westen“ sind bislang jedoch keine soziokulturellen Strukturen, Angebote der Stadtbibliothek oder der außerschulischen Bildungsarbeit verortet. Auch eine Anbindung durch eine Bücherbushaltestelle ist bislang nicht gegeben.

Das weitere Wachsen der Stadt im Bereich des Tiefen Felds verändert die Gegebenheiten vor Ort nachhaltig. Wünschenswert wäre für den zusammenwachsenden, teils neu entstehenden Stadtteil „Ferner Westen“ ein Kultur- und Bildungsangebot. Dies könnte beispielsweise auf den Flächen umgesetzt werden, die im Bebauungsplan als Bürgerzentrum festgesetzt werden. Bedingung für eine Umsetzung sind neben der Flächenverfügbarkeit jedoch auch die personelle und finanzielle Ausstattung. Aufgrund der Größe und Besiedelung des Gebiets „Ferner Westen“ ist eine Grundversorgung mit zwei Bücherbushaltestellen als Mindestversorgung anzusehen.

Eine flächendeckende Kulturversorgung ist für das gelingende Miteinander der Stadtgesellschaft von großer Bedeutung, jedoch auch von entsprechenden Ressourcen abhängig. Ein erster Schritt zur Entwicklung kultureller Infrastruktur vor Ort könnte dabei das Zusammenspiel mit zivilgesellschaftlichen Strukturen hinsichtlich der Förderung temporärer, aktiver, partizipativ ausgerichteter kultureller Teilhabe sein.

WEITERE INFORMATIONEN ZUM THEMA SOZIALES:
Das Referat für Schule und Sport arbeitet gegenwärtig an der Fortschreibung der Schulraumentwicklungsplanung, in der für den „Fernen Westen“ und aufgrund der dortigen Neubauannahmen auch einige Anpassungen in den bestehenden Schulsprengeln der Grundschulen erforderlich werden. So wird es für die Henry-Dunant-Schule einen Ersatzneubau mit der Möglichkeit für 20 Klassen (5 Züge) geben. Diese Schule soll dann auch Schülerpotential aus der Friedrich-Wanderer-Schule übernehmen. Die Carl-von-Ossietzky-Mittelschule benötigt eine Erweiterung.
Mit der recht neuen Johann-Pachelbel-Realschule und den im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Tiefes Feld“ neu geplanten Schulen – ein Gymnasium (voraussichtlich 5 Züge) und eine Grundschule (voraussichtlich 3 bis 4 Züge) – ist die komplette Schullandschaft gut abgedeckt.
Über die oben im Rahmen der aktuellen Planungen bereits genannten Kindertageseinrichtungen entstehen im Fernen Westen in den nächsten Jahren noch weitere Angebote zur Kindertagesbetreuung:

- Die kath. Gesamtkirchengemeinde (GKG) plant in den nächsten Jahren eine Generalsanierung oder einen Ersatz- und Erweiterungsneubau für die Einrichtung in der Roßtaler Str. 18. Hier sollen 24 neue Krippenplätze geschaffen und die bestehenden 75 Kindergartenplätze auf 100 erweitert werden.
- In der Züricher Straße soll bis zum Jahr 2026 ein Haus für Kinder mit 24 Krippen- und 100 Kindergartenplätzen neu errichtet werden. Bauträger ist die wbg Nürnberg. Die Betriebsträgerschaft wird noch vergeben.
- Im Zuge des Grundschulneubaus der Henry-Dunant-Schule soll im Schulgebäude eine Kombieinrichtung mit bis zu 300 Plätzen zur Ganztagsbetreuung der Grundschulkinder realisiert und zum Schuljahr 2024/2025 eröffnet werden. Wenn die Kombieinrichtung in Betrieb geht, wird der städtische Hort in der Dunantstraße 8 mit 40 Plätzen damit ersetzt.[1]

[1] Alle hier genannten Planungen zu Kitas im Bereich aktuell geltender Rechtsansprüche für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter sowie zu kommunalen Spielflächen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit sind Bestandteil der kommunalen Jugendhilfeplanung gemäß § 80 SGB VIII, welche durch

Die genannten Planungen zur Schaffung von ganztägigen Betreuungsangeboten im Grundschulalter sind Bestandteil des Masterplans zur Bedarfs- und Ausbauplanung für ganztägige Bildung, Betreuung und Erziehung durch Unterricht und Betreuung für Grundschulkinder in Nürnberg. Die dort genannten Maßnahmen werden durch Beschluss im gemeinsamen Jugendhilfe- und Schulausschuss in die städtischen BIC- und MIP-Prozesse eingetaktet und somit deren Umsetzung gesichert.

Aktuell bestehen Bemühungen, gemeinsam mit dem Bürgerverein Nürnberger Westen e.V. einen geeigneten Ort für einen Nachbarschaftstreff im „Fernen Westen“ zu finden. Idealerweise findet sich ein Standort in den Distrikten Leyh (634) oder Höfener Straße (633) mit einer Nutzfläche von ca. 150 bis 200 qm. Bis zur Errichtung dieses Treffpunkts sollen mobile/ aufsuchende Angebote die Lücke füllen. Ein Finanzierungskonzept für einen solchen Nachbarschaftstreff liegt allerdings noch nicht vor.

Das Gebiet „Ferner Westen“ mit den statistischen Bezirken Großreuth bei Schweinau, Gebersdorf, Gaismanshof und Höfen ist noch nicht in die quartiersorientierte Seniorenarbeit der Stadt Nürnberg eingebunden. Infrastruktur und Angebote im Bereich der offenen Seniorenarbeit sind in diesem Gebiet lückenhaft. Im Zuge der Ausbauplanungen der quartiersorientierten Seniorenarbeit ist eine Sozialraumanalyse geplant, die den Bedarf an Infrastruktur aus Sicht der Akteure und der Bewohner gezielt ermitteln soll. Diese ist frühestens für das Jahr 2022 geplant und ist die Grundlage für die Einbindung in die Förderstrukturen der städtischen quartiersorientierten offenen Seniorenarbeit.

MÖGLICHE BETEILIGUNGSVERFAHREN

THEMA BEBAUUNG (Bauleitplanung):
Generell schreibt das Baugesetzbuch (BauGB) bei der Schaffung von Baurecht durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. D.h. die Öffentlichkeit hat zwei Mal die Möglichkeit sich zu äußern (wie auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB). Im Rahmen der sog. frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. An die frühzeitige Beteiligung schließt sich die sog. förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an, bei der die Öffentlichkeit das zweite Mal die Möglichkeit hat sich zu äußern. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung, die auch öffentliche Auslegung genannt wird, wird der Öffentlichkeit mindestens für die Dauer eines Monats Gelegenheit gegeben sich in Form einer Stellungnahme zur Planung zu äußern und beispielsweise Anregungen zu geben oder Einwände anzuführen.
Darüber hinaus bietet die Stadt Nürnberg häufig zusätzliche Möglichkeiten zur Partizipation für ihre Bürgerinnen und Bürger an. So wurden für das „Tiefe Feld“ Planungswerkstätten vor Ort durchgeführt und für die geplante Bebauung an der Von-der-Tann-Straße fand ebenfalls eine zusätzliche Veranstaltung vor Ort statt, bei der sich die Öffentlichkeit beteiligen konnte.

THEMA GRÜN:
Im Rahmen der Planung des „Züricher Parks“ in Großreuth b. Schweinau wurden im Frühjahr 2021 zwei Beteiligungsformate (coronabedingt) online angeboten – ein Bürgerdialog und eine Beteiligungsaktion für Kinder und Jugendliche. Bei der sog. „Kinderbeteiligung“ handelt es sich um eine besondere Form der Partizipation. An der Nutzerbefragung haben rund 30 Kinder im Alter zwischen 3 und 14 Jahren (und ca. 20 unterstützende Erwachsene) teilgenommen. Im Kern ging es um die Ausgestaltung der Grün- und Spielflächen. Als Ergebnis hat sich der Wunsch nach besonderen Spielmöglichkeiten herauskristallisiert, welche naturnahe Elemente mit Abenteuer, Herausforderung und Kreativität verbinden.
(Vgl. https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/zuericherpark.html, Pressemitteilung: Nachrichten aus dem Rathaus Nr. 940 / 17.09.2021)

Beschluss im Jugendhilfeausschuss in die städtischen BIC- und MIP-Prozesse eingetaktet und somit deren Umsetzung gesichert werden.

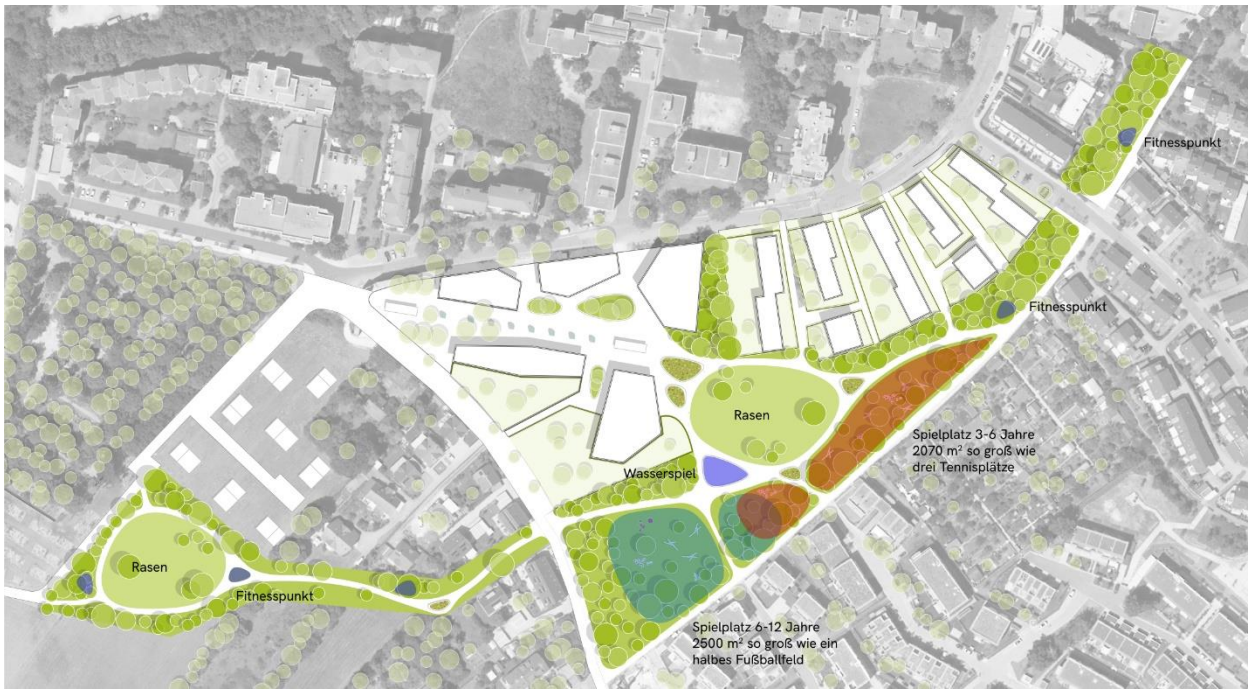


Abbildung 4: Baugebiet „Züricher Straße“ mit „Züricher Park“ – Auszug aus der Präsentation zur Kinder- & Jugendbeteiligung vom 09.02.2021

Zur Umgestaltung des Grünzugs „Weg am Village“ zwischen Rothenburger Straße und Westpark wurden mit einer Online-Bürgerinformation Möglichkeiten zur Beteiligung angeboten. Darüber hinaus wurden in diesem Rahmen Baumpaten gesucht.
(Vgl. https://www.nuernberg.de/imperia/md/soer_nbg/dokumente/gruen/2020-11-26_weamvi_pras_online-burgerinfo_freigegeben_web.pdf)

FAZIT

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass im Bereich des „Fernen Westens“ noch gewisse Defizite bestehen, beispielsweise in der Verkehrsinfrastruktur, der sozialen Infrastruktur und der Grünflächenausstattung. Insofern sind auch das Engagement des Bürgervereins Nürnberger Westen sowie weiterer Initiativen von Bürgerinnen und Bürgern aus den Stadtteilen nachvollziehbar, die auf eine nachhaltige Verbesserung dieser Defizite drängen.

Die Vorlage zeigt auf, dass der Abbau der Defizite im Rahmen verschiedener Planungen schrittweise erfolgt. Ein immer wiederkehrendes Problem ist dabei leider die (Nicht)Verfügbarkeit von Grundstücken für Zwecke des Wohls der Allgemeinheit und die oft sehr kleinteiligen Entwicklungsabsichten von Eigentümern.

Wie die Neuaufstellung des FNP im Jahr 2006 zeigt, sind der Verwaltung diese Defizite seit längerer Zeit bekannt, es wurden die nötigen Schritte eingeleitet, um sie auszugleichen. Die planerische Vorbereitung dieser Prozesse ist bereits sehr weit fortgeschritten bzw. abgeschlossen und bedarf nun der schrittweisen Umsetzung, die teilweise auch schon begonnen hat. Problem ist wieder vorrangig die Grundstücksverfügbarkeit in den Einzelprojekten.

Viele der Lösungen gerade für soziale Infrastruktur werden in den neuen Entwicklungsbereichen des „Fernen Westens“ wie im Tiefen Feld oder der Züricher Straße, realisiert werden – also dort, wo neu gebaut wird. Das ist sinnvoll, denn diese Orte mit idealer Verkehrsanbindung (Neubau U3) sind optimal erreichbar. Das heißt aber auch: , Neubau schafft Lebensqualität für alle im

Nürnberger Westen – für die, die dort künftig wohnen und arbeiten werden, aber auch für diejenigen, die heute schon dort leben.

Bezüglich der Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und sozialer Infrastruktur wird dem Defizit insbesondere auch in qualitativer Hinsicht mit den integrierten Planungen der beiden neuen Baugebiete „Tiefes Feld“ und „Züricher Straße“ sowie dem Masterplan Freiraumprojekt „urbane Parklandschaft – Grünes Westband vom Westpark bis Tiefes Feld“ begegnet. In quantitativer Hinsicht können die bestehenden Defizite aufgrund der Flächenknappheit nicht in Gänze kompensiert werden.

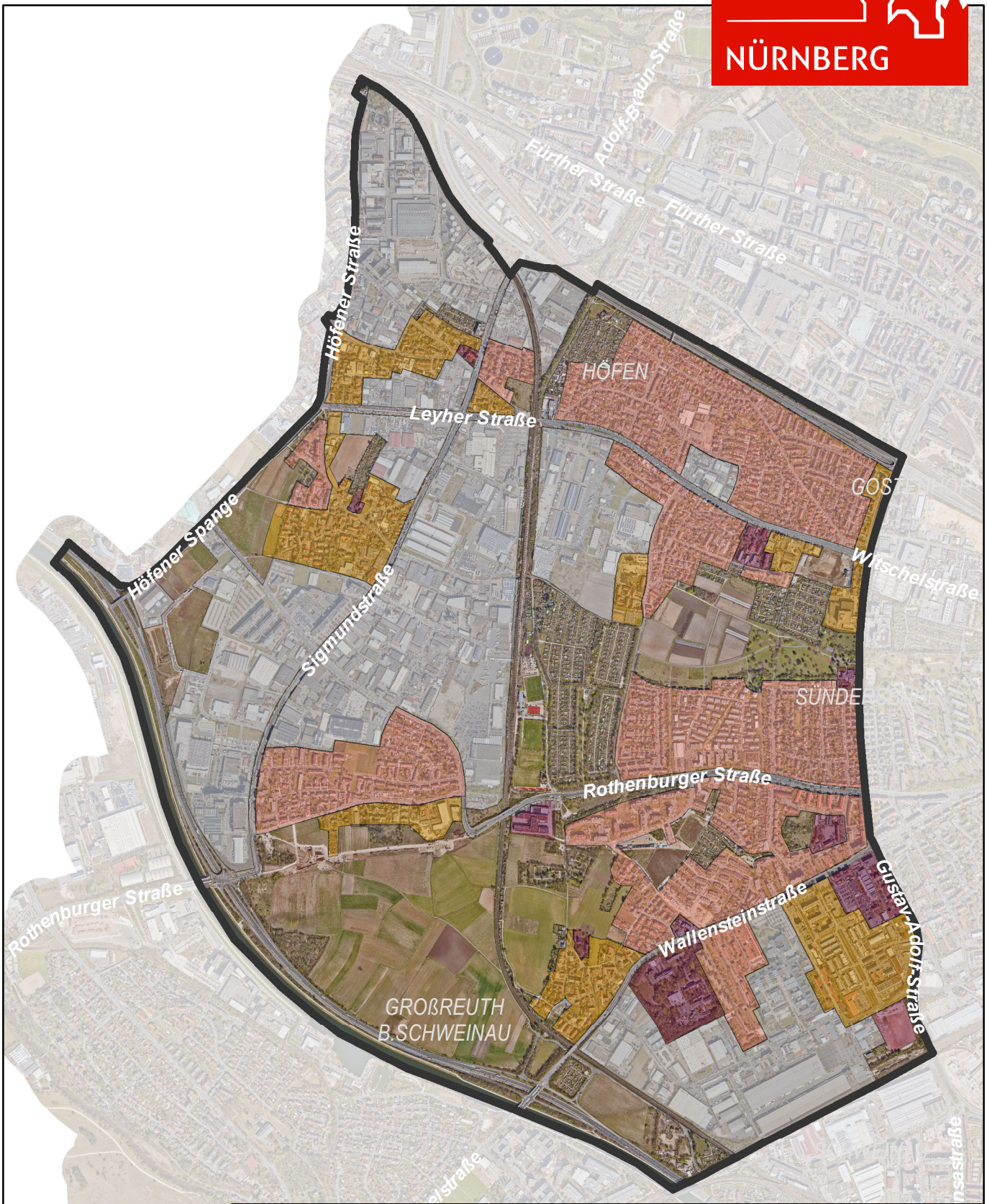
Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur konnte mit dem Ausbau der U-Bahnlinie 3 und der Inbetriebnahme des Streckenabschnitts mit der derzeitigen Endhaltestelle Großreuth b. Schweinau die ÖPNV-Erschließung der westlichen Stadtteile deutlich verbessert werden. Mit der Verlängerung der U3 über die Haltestelle Kleinreuth b. Schweinau bis nach Gebersdorf wird der ÖPNV in den betreffenden Stadtteilen noch attraktiver. Durch die Umsetzung der geplanten Radschnellverbindung nach Stein bzw. Zirndorf/Oberasbach wird ein komfortables und sicheres Angebot für den Radverkehr geschaffen.

Weiterer Nachholbedarf besteht darüber hinaus noch beim Thema Sport. Durch die Fertigstellung der neuen Sport- und Veranstaltungshalle am Tilly Park wurde bereits ein wichtiger Schritt gemacht. Mit dem Baugebiet Tiefes Feld sind mit einer großen Turnhalle, einem großen Sportfeld sowie verschiedenen Sportanlagen weitere Sportstätten in Planung. Zudem sollte die Planung und nachfolgende Umsetzung der Trendsporthalle in Verbindung mit dem Kinder- und Jugendhaus an der Rothenburger Straße entschlossen vorangetrieben werden. Nichtsdestoweniger ist es auch weiterhin wichtig den Schwerpunkt der Stadtentwicklung für diesen Bereich (auch) auf die Schaffung neuer Angebote und Möglichkeiten für Sport zu legen.

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die geplanten Maßnahmen der Stadt Nürnberg im „Fernen Westen“ nur umgesetzt werden können, wenn verschiedene Faktoren erfüllt sind. Dazu gehören neben der finanziellen Ausstattung wieder vorrangig die Eigentumsverhältnisse. Da sich die meisten Grundstücke im Westen in privater Hand befinden, kommt es regelmäßig zu Interessenskonflikten, die mitunter zu langwierigen Abstimmungsprozessen führen, die Planungen verzögern aber auch verhindern können. Durch strategischen Grunderwerb versucht die Stadt Nürnberg ihre Interessen besser durchzusetzen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für den „Fernen Westen“ bereits zahlreiche Planungen und Maßnahmen eingeleitet wurden, um bestehende Defizite abzubauen und eine ganzheitliche integrierte Stadtentwicklung zu realisieren.

NÜRNBERG



LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- Wohnen
- gewerbliche Nutzung
- gemischte Nutzung
- Gemeinbedarf

N

STADTPLANUNGSAMT

Untersuchung "Ferner Westen"

Übersichtskarte mit Siedlungsstruktur

Abteilung: 4GS-3	Bearbeitung: RS
M = 1:20.000	Stand 11/2021

NÜRNBERG



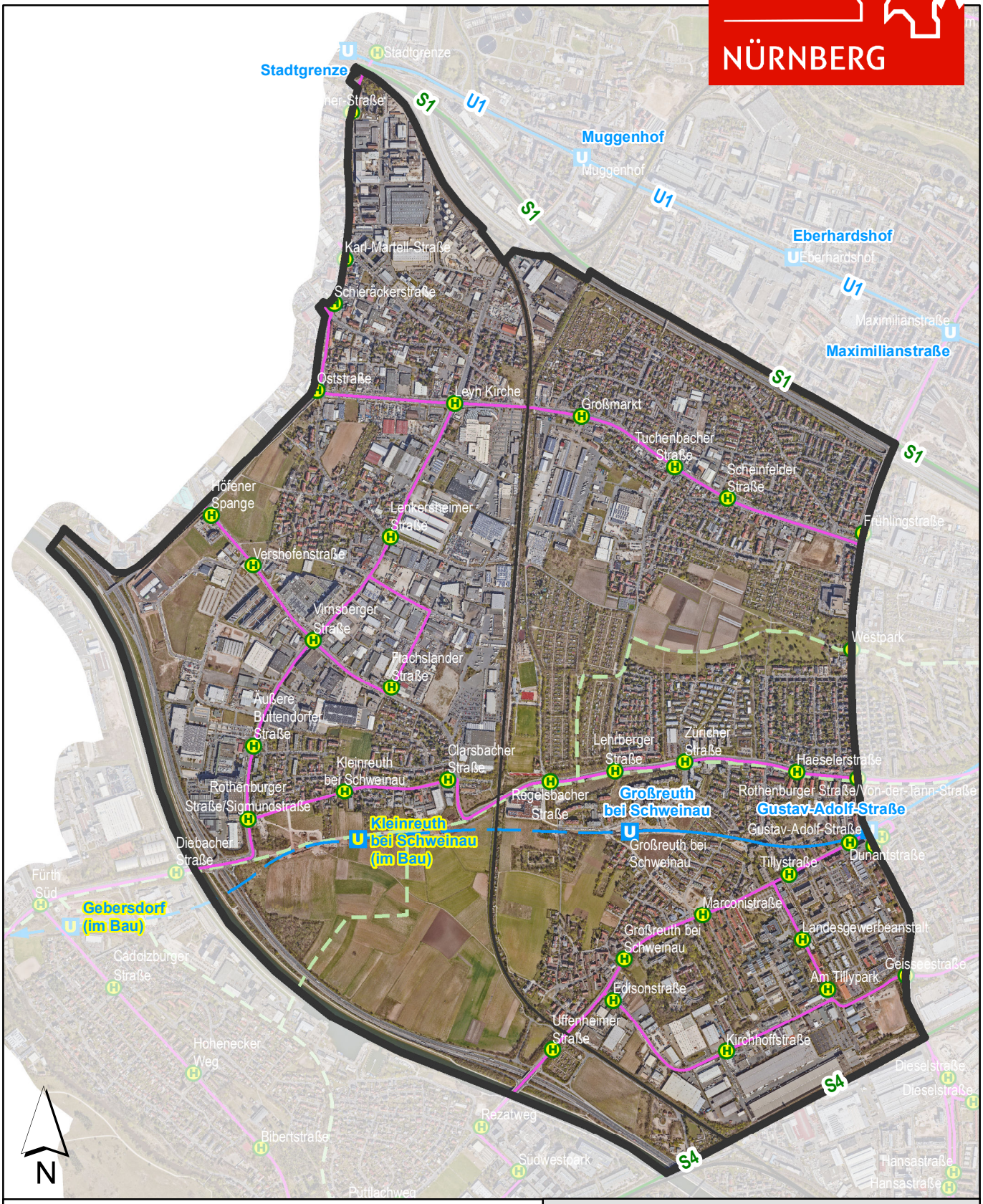
LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- Grünflächen (Bestand)
- Kleingärten
- Planung: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept - Masterplan Freiraum

N

STADTPLANUNGSAMT	
Untersuchung "Ferner Westen"	
Grünstruktur - Bestand und Planung	
Abteilung: 4GS-3	Bearbeitung: RS
M = 1:20.000	Stand 11/2021

NÜRNBERG

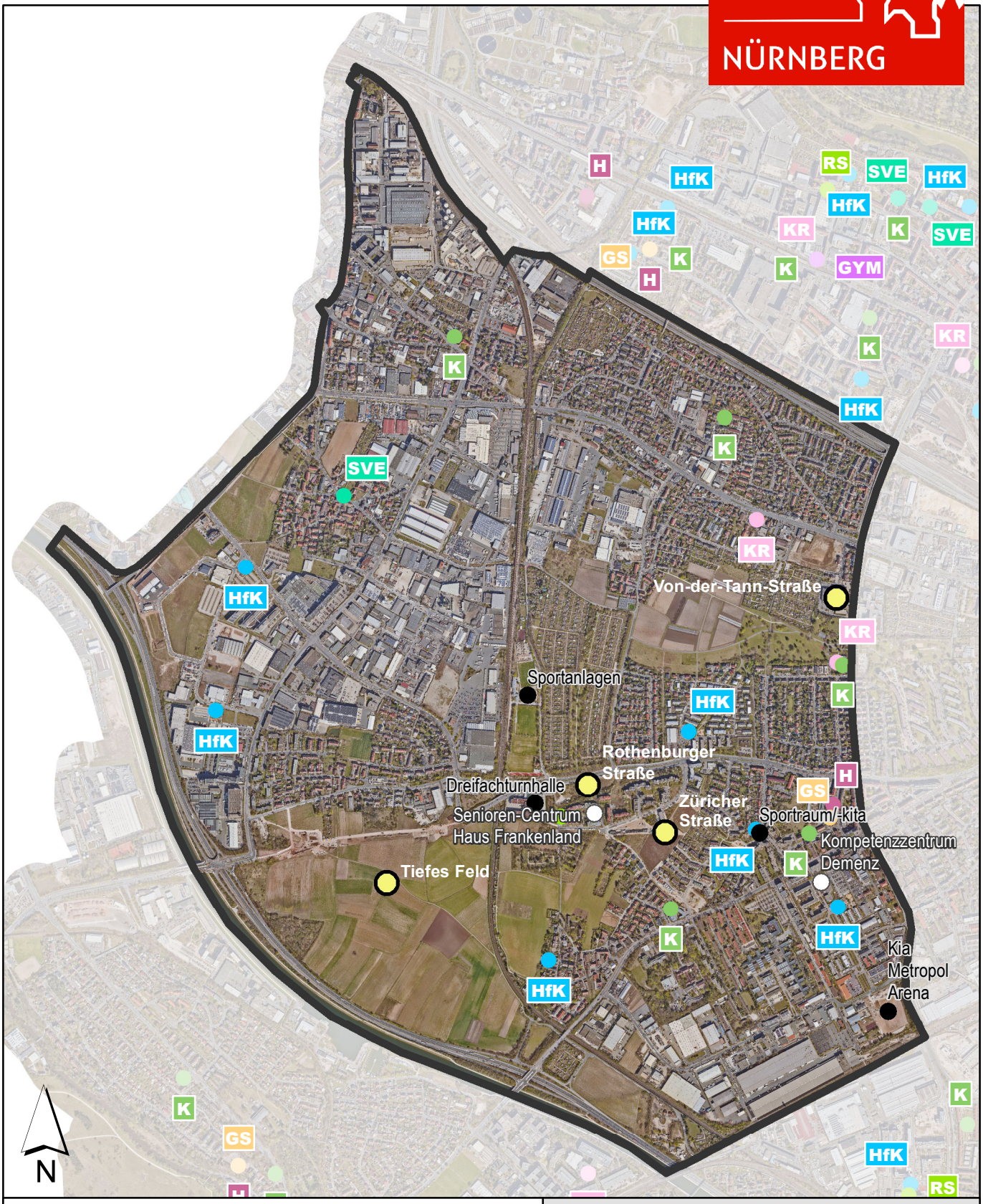


LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- S-Bahn
- U-Bahn
- U-Bahn Haltepunkte
- Bus
- Bus Haltepunkte
- Planung: U-Bahn
- Planung: U-Bahn Haltepunkte
- Planung: Radschnellverbindung

STADTPLANUNGSAMT	
Untersuchung "Ferner Westen"	
Verkehrsinfrastruktur - Bestand und Planung	
Abteilung: 4GS-3	Bearbeitung: RS
M = 1:20.000	Stand 11/2021

NÜRNBERG



LEGENDE

- Untersuchungsgebiet
- Planung: neue Baugebiete mit Einrichtungen (siehe Bericht)
- Sport
- Pflegeeinrichtungen

Schulen (Bestand)

- (FOS) Fachoberschulen
- (GS) Grundschulen
- (GYM) Gymnasien
- (MS) Mittelschulen
- (RS) Realschulen
- (SVE) Schulvorbereitende Einrichtungen

Kitas (Bestand)

- (H) Kinderhort
- (HfK) Haus für Kinder
- (K) Kindergarten
- (KR) Kinderkrippe

STADTPLANUNGSAMT

Untersuchung "Ferner Westen"

soziale Infrastruktur - Bestand und Planung

Abteilung: 4GS-3	Bearbeitung: RS
M = 1:20.000	Stand 11/2021