Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses (direkt im Anschluss an die gemeins. Sitzung!)

07.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Tagesordnung -öffentlich- 4
Vorlagendokumente 6
TOP Ö 1 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 6
Sitzungsvorlage Stpl/022/2022 6
Entscheidungsvorlage Stpl/022/2022 10
Übersichtsplan Stpl/022/2022 12
Begründung Stpl/022/2022 13
Umweltbericht Stpl/022/2022 32
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße" 85
Bericht Stpl/024/2022 85
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 23.04.2021 Stpl/024/2022 89
Sachverhalt Stpl/024/2022 91
Übersichtsplan zur Gesamtentwicklung, Stand 03/2022 Stpl/024/2022 96
TOP Ö 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße 97
Sitzungsvorlage Stpl/018/2022 97
Entscheidungsvorlage Stpl/018/2022 101
Übersichtsplan Stpl/018/2022 103
Entwurf der Satzung Stpl/018/2022 104
Entwurf der Begründung Stpl/018/2022 106
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, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass 115
Sitzungsvorlage Stpl/020/2022 115
Entscheidungsvorlage Stpl/020/2022 119
Übersichtsplan Stpl/020/2022 122
Satzung Stpl/020/2022 123
Begründung Stpl/020/2022 124
Umweltbericht Stpl/020/2022 136
TOP Ö 6 Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt, Aufwertung Stangengässchen 157
Sitzungsvorlage Stpl/026/2022 157
Antrag_Stangengässchen_SPD Stpl/026/2022 161
Antrag_Stangengässchen_CSU Stpl/026/2022 162
Entscheidungsvorlage Stpl/026/2022 163
1 Lageplan Stpl/026/2022 166
1 Luftbild Stpl/026/2022 167
1 Plan neue Treppe Stpl/026/2022 168
1 Fußgängerzählung Stpl/026/2022 169
TOP Ö 7 Wohnen und Gewerbe an der Sielstraße/ Reutersbrunnenstraße, Ergebnis des Wettbewerbs 170
Bericht Stpl/021/2022 170
Sachverhalt Stpl/021/2022 174

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses
(direkt im Anschluss an die gemeins. Sitzung!)

Sitzungszeit

Donnerstag, 07.04.2022, 16:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** **8b. Änderung: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße** **Prüfung der Stellungnahmen - abschließende Behandlung** **Feststellungsbeschluss** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/022/2022
2.	**Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"** **für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs** **sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße** **Erfahrungsbericht zur Realisierung der städtebaulichen Planungen im Modul I** **hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.04.2021** **Urbane Entwicklung Südbahnhof-Areal** Ulrich, Daniel	Bericht Stpl/024/2022
3.	**Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost"** **für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße** **Einleitung und Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/018/2022

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.**
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Beschluss
Stpl/020/2022

Ulrich, Daniel

5. **Umgestaltung Obstmarkt**
Beschluss der Entwurfsplanung
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 25.01.2012, Gedenktafel Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 16.11.2018, Bäume für den Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 11.02.2019, Möblierungskonzept für den Hauptmarkt
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.04.2021, Denkmal am Nürnberger Hauptmarkt
Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 03.05.2021, Mobiles bzw. temporärer Grün auf dem Hauptmarkt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.05.2021, Projekt Obstmarkt in die City-Werkstatt integrieren

Beschluss
Stpl/222/2020

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

6. **Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“**
Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt
Aufwertung Stangengäßchen
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.06.2021
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.02.2022

Beschluss
Stpl/026/2022

Ulrich, Daniel

7. **Wohnen und Gewerbe an der Sielstraße/ Reutersbrunnenstraße, Ergebnis des Wettbewerbs**

Bericht
Stpl/021/2022

Ulrich, Daniel

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.03.2022, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/022/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
8b. Änderung: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße
Prüfung der Stellungnahmen - abschließende Behandlung
Feststellungsbeschluss

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Der Entwurf der 8b. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße wurde am 27.10.2021 durch den Stadtrat gebilligt, im Amtsblatt Nr. 24 vom 24.11.2021 bekannt gemacht und vom 02.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Würdigung der einzelnen Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung. In der Begründung wurde die Abwägung der Belange ergänzt.
Die Abwägung ist in der Entscheidungsvorlage enthalten.

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

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit 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 Kapitel I.4.4. der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 07.04.2022):
Der Stadtplanungsausschuss vom 07.04.2022 begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. dass die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf folgendes Ergebnis ergibt:

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

2. den FNP, 8b. Änderung Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße (Plan-Nr. FNP8b - F - 01 vom 09.03.2022), mit der Begründung vom 09.03.2022 und dem Umweltbericht vom 01.09.2021 abschließend zu behandeln und durch Beschluss festzustellen.

Beschlussvorschlag (StR 27.04.2022):
Der Stadtrat prüft die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses zum Entwurf der 8b. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße vom 07.04.2022 mit folgendem Ergebnis:

1. Dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 09.03.2022 ist nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und mit den privaten Belangen Dritter gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtrat beschließt den vorliegenden Planentwurf (Plan 8b. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße vom 09.03.2022) mit der Begründung vom 09.03.2022 und dem Umweltbericht vom 01.09.2021 und stellt diesen durch Beschluss fest.

Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
8b. Änderung: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße
Prüfung der Stellungnahmen - abschließende Behandlung
Feststellungsbeschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der FNP-Änderungsbereich 8b Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße liegt im südlichen Stadtgebiet mit den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer. Er hat eine Größe von ca. 19,51 ha und bildet den nordöstlichen Teilbereich des ca. 91 ha großen, im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Nordwesten durch die Hasenbucksiedlung, im Südwesten durch den Rangierbahnhof und Betriebsanlagen der DB AG, im Südosten durch die Rangierbahnhofsiedlung und im Osten durch die Münchener Straße und den Volkspark Dutzendteich begrenzten, zu entwickelnden Gesamtareals. Die im Süden des Änderungsbereichs 8b geplante Grünfläche grenzt unmittelbar an die staatlichen Flächen der Technischen Universität Nürnberg (UTN).

Die Änderung des FNP soll der Schaffung und planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Einzelhandel und Grünflächen dienen. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die wirksame Darstellung von Bahnflächen und einer gewerblichen Baufläche in Wohnbauflächen, Fläche für Gemeinbedarf, Sonderbaufläche – Einzelhandel und Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Park, Kleingärten und Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem) zu ändern.

Die Darstellung übergeordneter Freiraumverbindungen und einer gliedernden Grünverbindung soll eine Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten. Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen. Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gekennzeichnet. Schutzgebiete / -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG werden dargestellt.

Die Änderung des wirksamen FNP hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4652 aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Urbane Gebiet „Ingolstädter Straße“ zu schaffen.

Der Entwurf der 8b. Änderung des FNP im Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße wurde am 27.10.2021 durch den Stadtrat gebilligt und vom 02.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll beschlossen werden.

Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Flächennutzungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort, wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eigegangen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging eine relevante Stellungnahme ein.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
In seiner Stellungnahme merkt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) an, dass eine von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sei.

Zum Einwand des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
Der Kontakt zum AELF wird gesucht und die Belange werden auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.

Zudem gingen weitere Stellungsnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, die jedoch inhaltlich keine Auswirkungen auf den FNP haben.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach Beschluss über die Bedenken und Anregungen und dem Feststellungsbeschluss zum FNP wird dieser zur Prüfung an die Regierung von Mittelfranken übermittelt. Nach positiver Prüfung soll der FNP im Amtsblatt bekannt gemacht werden.

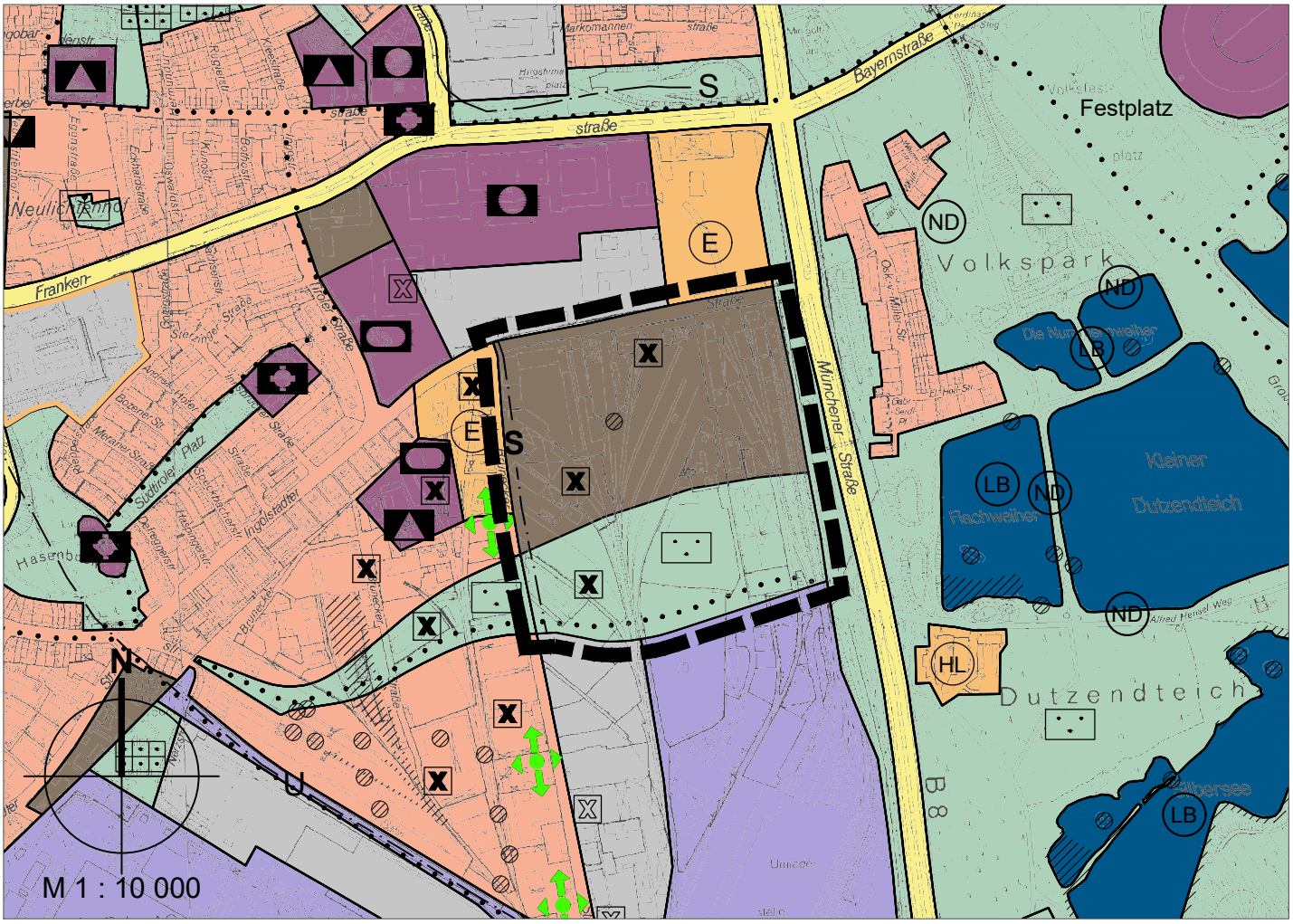
Fazit
Nach der abschließenden Behandlung der Stellungnahmen soll gemäß beiliegendem Beschlussvorschlag die 8b. Änderung des FNP durch Beschluss festgestellt werden.

Anschließend erfolgt der Genehmigungsantrag bei der Regierung von Mittelfranken (Genehmigungspflicht Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB).

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
Änderung 8b - Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße



Zeichenerklärung

0 100 200 300 400 500

Bereich der Änderung 8b

FNP08b - F - 02

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

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Änderung 8b: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 09.03.2022

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
zur Änderung 8b: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 6

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 6

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 9

I.3.2.2. Fachrecht 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 11

I.4.1. KONZEPT 11

I.4.2. VERKEHR 12

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 13

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 13

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG 13

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 14

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 15

I.5.1. DERZEITIGE DARSTELLUNG 15

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 15

I.5.3. IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHNTRASSE 16

I.5.4. FLÄCHENBILANZ 17

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 17

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICH 17

II. UMWELTBERICHT (Stand 01.09.2021) als gesonderter Textteil

QUELLENANGABEN

- Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplanänderung 8b, Bericht Nr. M154002/08, Müller-BBM, 20.07.2021
- Verkehrs- und Erschließungskonzept, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8b Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, 16.04.2021
- Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz, WGF Landschaft, Juli 2021

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
zur Änderung 8b: Bereich Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

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

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

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

Um dies forcieren zu können, wurden die eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung Nr. 8 und B-Plan Nr. 4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet. Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde der für den westlichen Teilbereich herausgelöste Bebauungsplan Nr. 4635 mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 rechtsverbindlich. Parallel wurde hierzu das FNP-Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 wirksam.

In der weiteren Entwicklung soll nun der zweite, östlich der Brunecker Straße liegende Teilbereich (Modul II) aus dem FNP-Änderungsverfahren Nr. 8 herausgelöst und als FNP-Änderungsverfahren 8b für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße durchgeführt werden. Zeitlich nachfolgend soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4652 – Ingolstädter Straße aufgestellt werden.

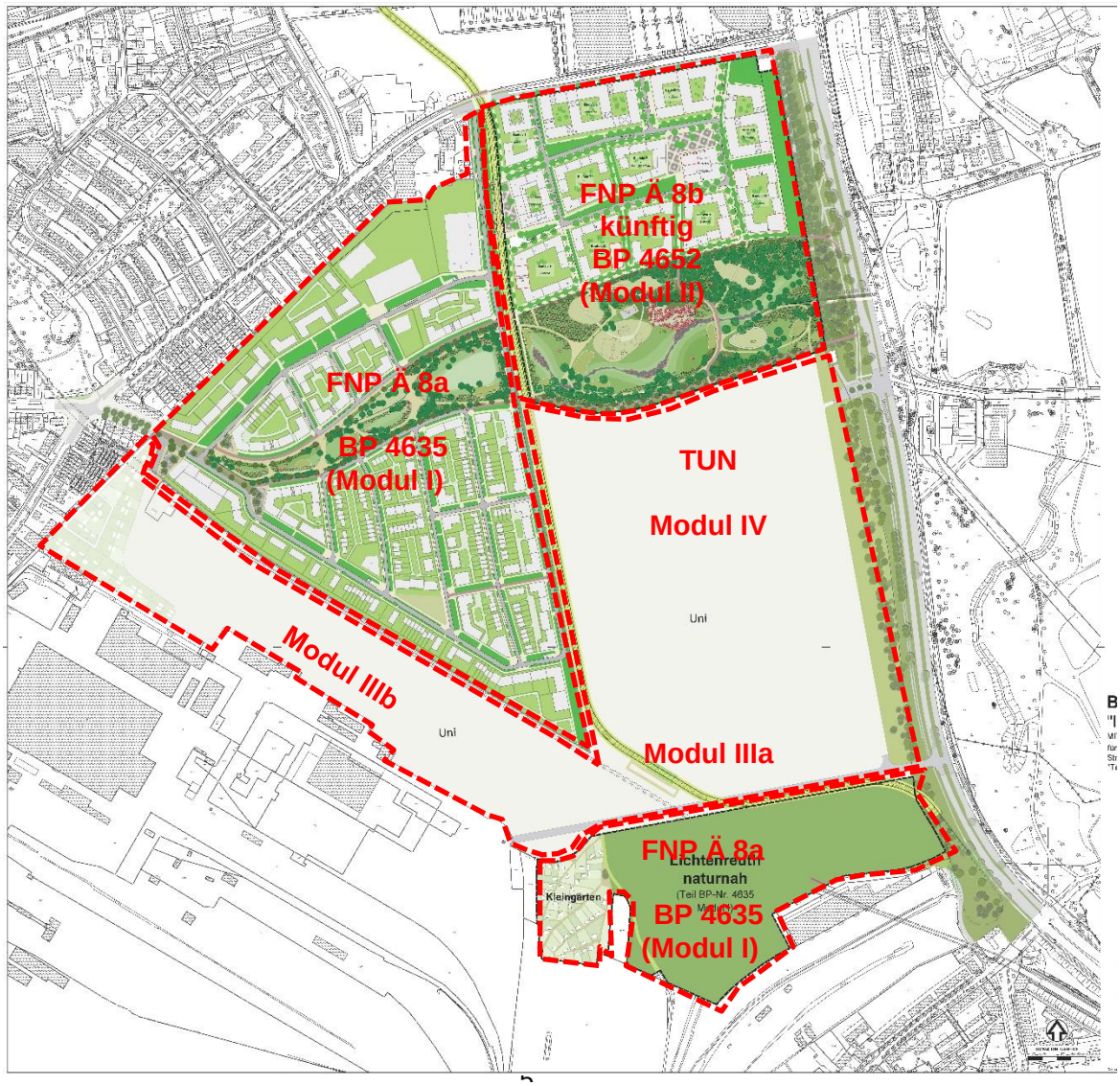


Abbildung 1: Rahmenplan Brunecker Straße, Stand 07/2020; Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

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

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

FNP-Änderungsverfahren 8

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a und -3b jeweils vom 24.05.2016 in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 stattgefunden.
  Bei den Beteiligten besteht überwiegend Einvernehmen mit der Planung. Dissens existiert lediglich zu Details östlich der Brunecker Straße. Dazu gehört auch der Wunsch der Messe Nürnberg, Flächen für ihre potenzielle Erweiterung im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ vorzusehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen

abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung/ Auswirkungen/ Abwägung Punkt I.6.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

FNP-Änderungsverfahren 8b

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB SOWIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

  Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 8b. Änderung des FNP hat vom 02.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 parallel zur öffentlichen Auslegung auf der Grundlage des Plans Nr. FNP8b-E-03 vom 01.09.2021 mit der Begründung vom 01.09.2021 und dem Umweltbericht vom 01.09.2021 stattgefunden.

  In seiner Stellungnahme merkte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) an, dass eine von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche als Wald im Sinne des §2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betrachtet werden kann. Der Kontakt zum AELF wird gesucht und die Belange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

  Weitere Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, werden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren weiter betrachtet.

  Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 24 am 24.11.2021 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
  Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) bei einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung 8b des FNP fand vom 02.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 statt. Grundlage waren der Plan Nr. FNP8b-E-03 vom 01.09.2021 mit Begründung vom 01.09.2021 und Umweltbericht vom 01.09.2021 sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

  1. Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen 3a von Behörden und Ämtern 3b von Verbänden 3c aus der Öffentlichkeit

  2. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - Voreinschätzung vom 16.07.2021

  3. Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplanänderung 8b vom 20.07.2021

  4. Verkehrs- und Erschließungskonzept Nürnberg Lichtenreuth vom 16.04.2021

  Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Würdigung der einzelnen Belange aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung, somit
soll die vorliegende Planung für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße in unveränderter Form fortgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer und grenzt unmittelbar südlich an die Innenstadt an. Er hat eine Größe von ca. 19,51 ha und bildet den nordöstlichen Teil des 90 ha großen Gesamtareals. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Osten durch die Münchener Straße, im Süden durch das Modul IV (geplante Universität) und im Westen durch das Modul I (FNP-Änderung 8a) begrenzt.

Das Gesamtareal des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ist weitestgehend eben. An den Grenzen zu umliegenden Gebieten (wie Hasenbuck im Nordwesten oder zu den Bahndämmen) sind Höhenunterschiede vorhanden. Insgesamt ist ein leichtes Gefälle von West nach Südost erkennbar. Teile des Areals werden derzeit noch gewerblich genutzt. Hier befinden sich ein Betrieb der Druckverarbeitung, mehrere Recyclingbetriebe sowie ein Logistikbetrieb für den Umschlag von fabrikneuen Kfz, daneben noch kleinere Betriebe verschiedener Branchen. Wesentliche Teile des Areals sind inzwischen ungenutzt und liegen derzeit brach. Sämtliche noch ansässige Betriebe besitzen Miet- oder Pachtverträge mit befristeter Laufzeit.

Weiterhin sind auf dem Gesamtareal verschiedene Kleingartennutzungen der Bahnlandwirtschaft im Bereich der Nerzstraße, am südlichen Ende der Brunecker Straße im Übergang zum Rangierbahnhof sowie im Nordosten des Änderungsbereichs (parallel zur Münchener Straße) zu finden.

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

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

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

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inclusive der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

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

Der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt.

I.3.2.2. Fachrecht

Im Änderungsbereich finden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Art. 23 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Einen

Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG weisen allein Silikat- und Sandmagerrasen (GL00BK) auf Teilflächen des Biotops N-1400-003 auf. Weitere demnach geschützte Biotopflächen fehlen im Änderungsbereich 8b laut Stadtbiotopkartierung. Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke im Besitz des Eigentümers (aurelis Real Estate GmbH & Co. KG) mit Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, Erhebung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie einer floristischen Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtstädtische Flächenbedarfe

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

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

Die städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals an der Brunecker Straße soll dieser prekären Entwicklung entgegenwirken.

- Der städtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2025 wurde durch das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 des Gutachters Georg Consulting ermittelt. Dieses Gutachten prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von ca. 80 ha (netto) sowie zusätzlich eine Nachfrage nach Logistikflächen im Umfang von ca. 78 ha. Das Gutachten wurde am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungsausschusses und des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt.
- Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Für die Brunecker Straße wird als entsprechendes Ziel eine „Grüne Mitte“ von ca. 30 ha, inklusive eines 7 – 10 ha großen Stadtteilparks, formuliert. Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt.
- Der Baulandbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Nürnberg am 24.05.2017 beschlossen. Er wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Nürnberg am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Mittlerweile wurde die zweite Änderung durchgeführt. Der Baulandbeschluss wurde nach Begutachtung durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 30.01.2020 durch Beschluss des Stadtrates am 05.02.2020 geändert. Es handelt sich um eine Klarstellung in Punkt A3: "Grenzen".

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

Eigentumsverhältnisse

Die neu zu ordnenden Flächen befinden sich im Besitz eines Investors.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Ein 2015 durchgeführter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb zur „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ in Nürnberg bildet den Ausgangspunkt der zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Brunecker Straße. Gewinner des Wettbewerbs war das Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.

Deren Planungskonzept stellte die Basis eines auszuarbeitenden Rahmenplans dar. Dieser bildete wiederum die Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren. Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde er in die entsprechende Darstellung „übersetzt“.

Auf Grund der aktuellen Bedarfe an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, aber auch für innerstädtische Freiflächen, sollte die Baurechtsschaffung forciert werden. Deshalb sollten die einzelnen Planverfahren nicht nacheinander, sondern so weit wie möglich zeitparallel durchgeführt werden. Die Bearbeitung des Gesamtgebietes in Teilabschnitten soll die Baurechtsschaffung zusätzlich beschleunigen.

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

Nördllich und südlich des zentralen Grünzuges erstrecken sich Siedlungsgebiete, die in vier selbständige Module unterteilt werden können, für die gemäß Wettbewerbsergebnis von 2015 folgende Nutzungen vorgesehen waren:

- Modul I: Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung mit dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen etc.

- Modul II: Urbane Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug.

- Modul III (Teile a und b): gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.

- Modul IV: der zentrale Bereich, als dessen künftige Nutzung die TUN vorgesehen ist.

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

In Folge der Ansiedlung der Technischen Universität Nürnberg in die Module III und IV wurde beschlossen, dass das Modul II entgegen dem Wettbewerbsergebniss ebenfalls einen wesentlichen Wohnschwerpunkt umfassen soll. Entsprechend soll hier nun ein urbanes, gemischtes Gebiet geschaffen werden.

Für das Modul östlich der Brunecker Straße (Modul II) und somit dem Änderungsbereich sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Das Areal östlich der Brunecker Straße und südlich der Ingolstädter Straße soll ein urbanes und gemischtes Stadtquartier mit wesentlicher Wohnnutzung und hoher urbaner Dichte sein. Es stellt somit einen Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Ingolstädter Straße und der geplanten Universität südlich dieses Moduls dar.
- Im Gebiet ist eine breite Nutzungsvielfalt möglich, wobei vor allem in Richtung des Parks sowie zentral im Gebiet vorwiegend Wohnen vorgesehen werden soll. Westlich in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse sollen quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine hohe Bebauungsdichte im Geschosswohnungsbau angedacht.

Das Quartier soll städtebaulich so geordnet werden, dass dessen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen, wie Lärm oder Luftverschmutzung geschützt werden. Ziele ist ein autoarmes Stadtquartier mit Förderung von Fahrrädern und ÖPNV.

I.4.2. VERKEHR

Die gemischte Baufläche im Änderungsbereich wird zukünftig weiterhin von Norden über die Ingolstädter Straße, welche dann im Osten in die Münchener Straße mündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie Nr. 7 ist das Gebiet ebenfalls an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Münchener Straße agiert auf Grund ihrer hohen Verkehrsstärke bereits heute an ihrer Kapazitätsgrenze, daher kommt dem ÖPNV sowie der Erschließung mit dem Fahrrad und zu Fuß über ein dichtes und attraktives Wegenetz eine zentrale Bedeutung zu. Weiterhin muss verkehrstechnisch eine Gesamtbetrachtung erfolgen, in welche auch das Universitätsmodul, welches über zwei neue Knotenpunkte weiter südlich an die Münchener Straße angebunden werden soll, sowie der Messeverkehr einbezogen werden.

In einer ersten Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine „Zwischenstufe“ (nur Modul II) und eine „Vollaufsiedelung“ (Modul II und Universität) betrachtet. Dabei zeigte sich, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knoten Bauernfeindstraße / Münchener Straße nicht möglich ist. In der Folge entstehen erhebliche Rückstaus. Zur Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ist eine Reduzierung des Verkehrs in der Münchener Straße erforderlich. Wesentliche Potenziale zur Reduzierung der Kfz-Verkehrsstärken in der Münchener Straße sind in der modalen Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den Öffentlichen Verkehr und auf den Radverkehr zu sehen. Dies umfasst auf der einen Seite Verlagerungen des neu entstehenden Verkehrs (durch Modul II und Universität) sowie anderseits Verlagerung stadtbezogener Relationen von / nach den südlichen Stadtteilen (Langwasser, Rangierbahnhof, Gartenstadt, etc.).

Um diese Verkehrsverlagerungen für den Änderungsbereich zu erreichen, wird ein umfassendes Mobilitätskonzept für Modul II erarbeitet. Dieses Konzept umfasst überörtliche Maßnahmen (u.a. Straßenbahn, Rad- und Fußwegeverbindungen), quartiersbezogene Maßnahmen sowie auf einzelne Nutzungen heruntergebrochene baufeldbezogene Maßnahmen. Durch diese Maßnahmen kann insgesamt eine Abminderung des MIV (Motorisierten Individualverkehrs) -Anteils erzielt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Maßnahmen konkret planerisch sowie rechtlich verbindlich umzusetzen und zu sichern.

Auch für die Entwicklung der Universität ist ein spezifisches Mobilitätskonzept zur Minderung des Verkehrs erforderlich, welches dann ebenfalls die Stärkung des ÖPNV, des Radverkehrs sowie die Schaffung von Verknüpfungspunkten für P+R vorsieht.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Entwicklungsgebiet Brunecker Straße als einer der größten Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet liegt in einer Nachbarschaft zu Quartieren, die einen stellenweise sehr geringen Grün- und Parkanlagenbestand haben. Aus diesem Grund ist die Freiraumentwicklung hier prioritär zu verfolgen. Im Gebiet Brunecker Straße wurde daher von Beginn an eine Grüne Mitte mit einem großen Stadtteilpark eingeplant. Diese Grüne Mitte soll insbesondere ein Lückenschluss zwischen den Grünflächen Hasenbuck und Volkspark Dutzendteich sein und hier eine durchgehende Grün- und Naherholungsachse schaffen. Neben dieser Verbindungsfunktion soll diese Grüne Mitte als Naherholungsfläche dienen, indem hier Angebote für Erholungssuchende sowohl mit dem Bedürfnis Ruhe als auch Aktivität geschaffen werden. Entsprechend gibt es hier Spiel- und Sportangebote für alle Altersklassen, aber auch geschützte Räume mit Sitzmöglichkeiten oder Ruhebereiche mit Liegewiesen.

Der östliche Teil der Grünen Mitte ist Bestandteil des Moduls II und somit Teil des Änderungsbereichs 8b und soll daher im FNP künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Park- und Grünanlage“ dargestellt werden. In diesem Bereich sollen im Vergleich zum westlichen Teil insbesondere die aktiveren Spiel- und Sportmöglichkeiten (auch für ältere Altersgruppen) vorgesehen werden.

Die konkrete Ausgestaltung und Nutzungszonierung des Parks erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachgelagerten Planungsebenen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung / Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen versucht den aktuellen Flächenbedarfen gerecht zu werden. Der entstehende Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen soll vor Ort abgedeckt werden. Weiterhin soll der Bedarf an Grün- und Spielflächen im Gebiet vollständig gedeckt werden.

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gesamtareal ist hervorragend geeignet, um die hohe Nachfrage nach städtischen Siedlungsflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe zumindest teilweise abzudecken. Auch die dringend notwendige städtebauliche Integration und Anbindung der Hasenbucksiedlung an den Volkspark Dutzendteich wäre ohne eine grundlegende Neuordnung nicht möglich. Das Modul II ist dabei die maßgebliche Schnittstelle zwischen dem bereits fortgeschrittenen Modul I sowie dem Volkspark im Osten.

Selbst eine Neunutzung der aktuell ungenutzten Flächen und Einzelgrundstücke im Änderungsbereich würde an den vorhandenen funktionalen Schwächen nichts ändern. Grundstückszuschnitte und Erschließungsanlagen genügen nicht annähernd heutigen Anforderungen. Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Entwässerungsanlagen sind unzureichend und dringend sanierungsbedürftig.

Erhebliche Vorschädigungen des Geländes durch bereits erfolgte Veränderungen (Rückbau von Gleisen, Gebäudeabbrüche) am noch nicht hochwertig entwickelten Gesamtareal machen die geplante städtebauliche Entwicklung der Fläche zusätzlich sinnvoll. Ohne eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals würde in der Mitte Nürnbergs eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte extrem große Restfläche (Brache) verbleiben, durch die die bestehenden angrenzenden Nutzungen dauerhaft starken Immissionen (wie Lärm) unterworfen wären.

Im Änderungsbereich sowie in den angrenzenden Stadtteilen bestehende bzw. sich evtl. verändernde Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Luft, Mensch / Erholung können planerisch mit eingriffsmindernden Maßnahmen bewältigt werden. Die Lärm- und Luftbelastung im Änderungsbereich würden sich ohne umweltbezogene und städtebauliche Veränderungen auf einem höheren Niveau befinden. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden kompensiert. Eine Realisierung oder Fortentwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebieten in gleicher Größe an anderer Stelle, allerdings ohne vergleichbare Standortvorteile (u.a. ÖPNV-Anschluss, Einbindung in bestehendes Straßennetz), wäre vermutlich ebenso mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. In der vorliegenden Voreinschätzung zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes im Rahmen der FNP-Änderung 8b konnte gezeigt werden, dass eine grundsätzliche Bewältigung artenschutzrechtlicher Themen möglich ist. Mit Ausnahme der Zauneidechse, kann für die vorkommenden zu prüfenden Arten ein Auslösen von Verbotstatbeständen durch die genannten Maßnahmen verhindert werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist in Bezug auf die Zauneidechse ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag an die Regierung von Mittelfranken zu stellen. Als FCS-Maßnahme wird eine Umsiedlung der Tiere in einen Ersatzlebensraum erforderlich werden. Dabei kann die bereits für das Modul I+ (B-Plan 4635) durchgeführte Maßnahme erweitert werden. Durch diese Maßnahme wird der Erhaltungszustand der Mittelfränkischen Zauneidechsenpopulation gesichert und der Erhaltungszustand der Art in Bayern wird gewahrt. Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde kann deren Zustimmung zum Ausnahmeantrag erwartet werden.

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Stadtgebiet Nürnberg wurde hinsichtlich möglicher Standorte untersucht, die sich ähnlich wie das Gesamtareal Brunecker Straße eignen, zur Reduzierung des vorhandenen Bauflächendefizites beizutragen.

Es wurde deshalb die Betrachtung des Gesamtareals vorgenommen, weil es ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Konstrukt darstellt, und somit eine separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen nicht zielführend wäre.

Ergebnis der Prüfung war, dass im gesamten Stadtgebiet derzeit keine verfügbaren Flächen in einer vergleichbaren Größenordnung und mit identischen Standortvorteilen existieren, die ein ähnliches Potenzial besitzen, einen nicht unerheblichen Teil der Bedarfe an Bauflächen so zeitnah abzudecken wie das Areal an der Brunecker Straße. Denn neben der Stadt Nürnberg ist auch die Grundstückseigentümerin gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es keine anderen Flächen in der Größenordnung, die bereits versiegelt sind oder waren und einer neuen Nutzung zugeführt werden können und infrastrukturell so gut angeschlossen sind. Ähnlich große Baugebiete können in Nürnberg nur auf der grünen Wiese wie im Tiefen Feld oder Wetzendorf entstehen.

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

- Die Variante einer vollständigen Bebauung des Areals ohne Grün- und Freiflächen würde die Ziele der städtischen Freiraumplanung und die heutigen Anforderungen an hochwertige Wohnsiedlungen und auch Gewerbegebiete ignorieren.
- Die Variante, auf Bebauung zu verzichten und das Areal einer vollständigen Freiflächennutzung zuzuführen, ließe die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspräche dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Die Finanzierung

wäre völlig unklar, da die erheblichen Kosten für die Aufbereitung des Areals als nutzbare Grün- und Freifläche nicht durch Einnahmen aus der Veräußerung baureifer Flächen und Grundstücke gedeckt wären.

- Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands, würde bedeuten, dass vorhandene Potenziale des Areals hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet nicht genutzt würden und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie die starke funktionale Schwäche, die das Gebiet heute aufweist, verfestigen könnten und sich Trading-down-Effekte auch in umliegenden Stadträumen ergeben könnten.

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. DERZEITIGE DARSTELLUNG

Die Flächen westlich der Münchener Straße sind als Grünflächen dargestellt, daran anschließende Flächen als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen; westlich hiervon stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar. Hinzu kommt eine Kennzeichnung im Bereich der gewerblichen Baufläche als Fläche mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe.

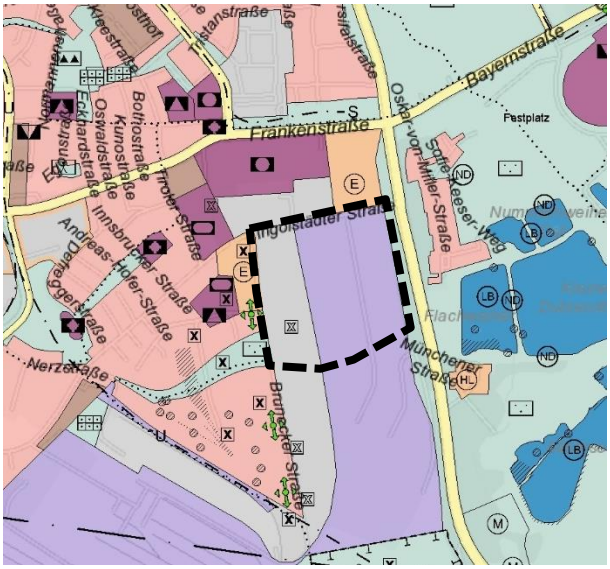


Abbildung 2: FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

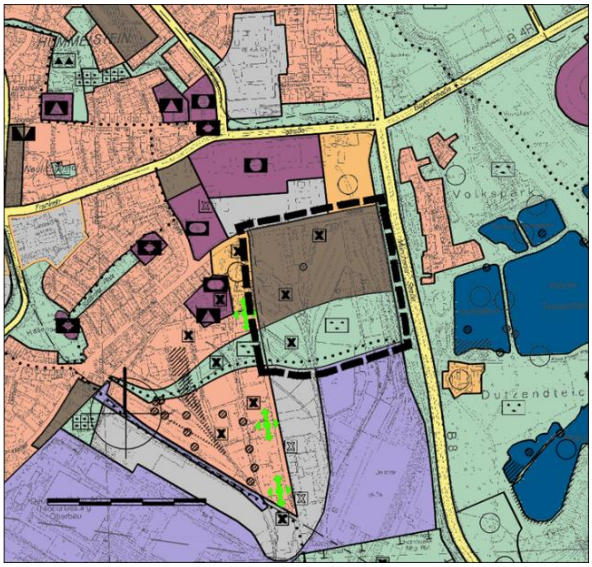


Abbildung 3: Planungskonzept FNP-Änderung 8b, Quelle: Stadt Nürnberg

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Nordteil des Änderungsbereichs soll als gemischte Baufläche und der südliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt werden. Dieser Grünzug ist der östliche Teil des Gesamtgrünzugs und hier soll auch eine übergeordnete Freiraumverbindung etabliert werden, die den Lückenschluss von bestehenden Verbindungen am Hasenbuck und Silberbuck bildet.

Da diverse Grundstücke im Änderungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in den einzelnen Nutzflächen Kennzeichnungen vorgenommen, die auf weitergehende notwendige Untersuchungen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hinweisen sollen.

Zudem wird ein im Änderungsbereich vorhandenes und kartiertes Schutzgebiet/ -objekt nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (mit einer Fläche von < 3.000 m²) nachrichtlich übernommen.

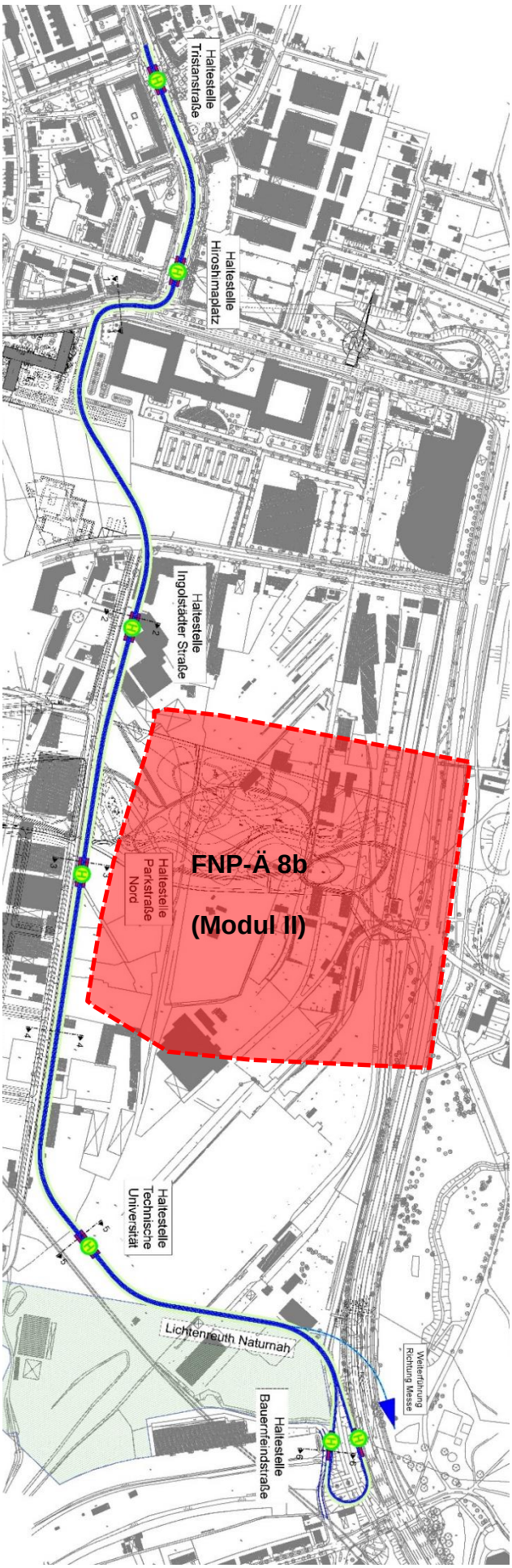


Abbildung 4 Linienverlaufsplan, Stand 01/2020; Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Die konkrete Festlegung und planungsrechtliche Sicherung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wird durch verbindliche Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4652 (Ingolstädter Straße) erfolgen.

I.5.3. IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHNTRASSE

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 von ihrer derzeitigen Endhaltestelle Tristanstraße über die Frankenstraße hinweg, im Weiteren parallel zur Brunecker Straße verlaufend sowie im Süden des Entwicklungsgebiets am ehemaligen Südbahnhof nach Osten verschwenkend. Die Verlängerung umfasst eine Strecke von ca. 2 km und beinhaltet vier zusätzliche Haltestellen. Nach bisherigem Planungsstand soll die Straßenbahntrasse westlich der Münchener Straße bis an den bestehenden U-Bahnhof Bauernfeindstraße herangeführt werden. Eine weitere Variante besteht in der Querung der Münchener Straße und die Fortführung der Straßenbahnlinie auf deren Ostseite in Richtung Karl-Schönleben-Straße. Der in 2020 / 21 erfolgte und mit der Herstellung der sog. „Erschließungsstraße Süd“ in Verbindung stehende Umbau der Münchener Straße berücksichtigt die Variante bereits.

Das für die Straßenbahnverlängerung erforderliche Planfeststellungsverfahren erfolgt unter Federführung des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg in Zusammenarbeit mit der VAG Nürnberg. Im Stadtrat wurden am 04.03.2020 der Linienverlaufsplan entsprechend des o.g. Trassenverlaufs beschlossen. Derzeit werden die technischen Planungen vergeben, nach deren Erarbeitung sollen die Planfeststellungsunterlagen erstellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse erfolgt im FNP gemäß § 5 Abs. 4 BauGB. Eine Straßenbahntrasse als bereits planfestgestelltes Vorhaben ist nachrichtlich zu übernehmen. Wenn eine derartige Festsetzung bei der Straßenbahntrasse erst in Aussicht genommen ist, ist der im Änderungsbereich liegende Trassenabschnitt zu vermerken.

Nach Abschluss der FNP-Änderung 8b und nach o.g. rechtsverbindlichem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens wird die Trasse

als nachrichtliche Übernahme erst aufgenommen, wenn ein erneutes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird (z.B. FNP-Änderungen nördlich der Frankenstraße im Bereich des Hiroshimaplatzes sowie im südlichen Bereich der Brunecker Straße [i.V.m. der Errichtung der Technischen Universität Nürnberg]).

I.5.4. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 19,51 ha (100 %).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0	0 %	11,97	61,4 %	+ 11,97
Gewerbliche Baufläche	6,40	32,8 %	0	0 %	- 6,40
Grünflächen / öffentliche Park- und Grünanlage	0	0 %	7,54	38,6 %	+ 7,54
Verkehrsflächen/ Bahnanlagen	13,11	67,2 %	0	0 %	- 13,11

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Konkretisierung der Nutzungsziele im Bereich der FNP Änderung 8b (Gemischte Baufläche)

Die aktualisierte Rahmenplanung zur Nutzungskonzeption stellt in Modul II eine urban-gemischte Wohnbebauung dar, die sich in ihrer städtebaulichen Ausprägung an der geplanten Bebauung in Modul I orientiert. Im Gegensatz zu Modul I könnte hier jedoch ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Es wird als Gebietskategorie die Darstellung einer gemischten Baufläche angestrebt.

Die in der ersten Rahmenplanung angedachte reine Gewerbefläche wurde im weiteren Verfahren für eine gemischte Baufläche aufgegeben. Hintergrund war zum einen die weiter hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet. Mit dem zusätzlichen Angebot eines Wohnanteils in der gemischten Baufläche wird die Nachfrage nach Wohnen zumindest teilweise befriedigt werden. Auch die geplante technische Universität in direkter Nähe wird die Nachfrage nach Wohnen weiter erhöhen. Zum anderen unterstützt die Einführung der Kategorie „urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung als neue Möglichkeit im Bebauungsplan die Darstellung gemischte Baufläche im FNP. Mit dem urbanen Gebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein flexibles Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe möglich. Zudem sind im urbanen Gebiet sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Das im Laufe des Verfahrens entwickelte Ziel eines urbanen Stadtquartiers mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Soziales Infrastruktur bei einer hohen Dichte kann mit der Darstellung gemischte Baufläche im FNP entwickelt werden.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

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

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Klima, Abfall sowie Kultur- / Sachgüter sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen wird ein Ausgleich für verlorengehende orts- und landschaftsbildprägende Gehölzbestände erzielt. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung voraussichtlich nicht zu erwarten. Die nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.
Für das Schutzgut Mensch / Lärmbelastung sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen, da insbesondere Verkehrslärm wesentlich von außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hier sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung möglich und vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für diese Schutzgüter gilt es auf B-Planebene, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Die Deckung des anfallenden Bedarfs in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgearbeitet.
Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) sind entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) detailliert auszuarbeiten und darzustellen.

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

* bei verbindlicher Regelung / Umsetzung konfliktmindernder Maßnahmen auf B-Planebene

Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 09.03.2022
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

VOGELSANG | WGF Landschaft | Nürnberg

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Änderung 8b
Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

Umweltbericht

Stand: 01.09.2021

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Quelle der Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung, 2018

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1. Ziele der Änderung 8b des Flächennutzungsplans 5
1.2. Plangrundlagen 6
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 8
2.1. Fläche 8
2.2. Boden 9
2.3. Wasser 12
2.4. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt 16
2.4.1. Pflanzen 16
2.4.2. Tiere 19
2.4.3. Biologische Vielfalt 21
2.5. Landschaft 21
2.6. Mensch, menschliche Gesundheit 22
2.6.1. Erholung 22
2.6.2. Lärmbelastung 24
2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 26
2.7. Luft 27
2.8. Klima 28
2.9. Abfall 30
2.10. Kultur- und Sachgüter 30
2.11. Wechselwirkungen 31
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante 31
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 33
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) 34
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz 35
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 37
6. Geprüfte Alternativen 37
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 38
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 39
9. Zusammenfassung 41

Anhang:

- Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:

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

1. Einleitung

Für die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße wurde am 28.04.2016 das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4600 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Aus diesem Gesamtgebiet wurde hierauf aufbauend dann der erste Teilbebauungsplan Nr. 4635 „Hasenbuck Süd“ herausgelöst und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 rechtsverbindlich. Parallel zu diesem ersten Teil-B-Plan wurde auch der FNP (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan) für den Bereich 8a geändert. In der Fortführung der Gebietsentwicklung wird nun auch der FNP für den Änderungsbereich 8b (Modul II) geändert, da die geplante Nutzung bzw. Bebauung den derzeitigen Darstellungen widerspricht. Im Weiteren soll ein weiterer Teilbebauungsplan für das Modul II aufgestellt werden.

Der FNP-Änderungsbereich 8b umfasst ein Gebiet von ca. 19,5 ha und liegt in der Gemarkung Gibitzenhof.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die frühere Nutzung des Gebietes als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben, Gebäude teilweise rückgebaut und die Flächen überwiegend von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet).

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

In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ wurde 2014 eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs festgelegt. Am 28.10.2015 wurde im Stadtrat die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Bereich Brunecker Straße beschlossen. Um die Entwicklung in Teilbereichen (Modulen) fortzusetzen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.04.2017 beschlossen, das FNP-Änderungsverfahren 8a herauszulösen. Das FNP-Änderungsverfahren 8a wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 wirksam. Nun soll für den nächsten Teilbereich die FNP-Änderung 8b Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße bearbeitet werden.

Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6

Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (übergeordnete Planungsebene) werden in der Umweltprüfung nicht die konkreten Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens bewertet. Dies erfolgt dann auf der Ebene des Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung). Die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen zu bewertende Planung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Änderung der Darstellung der Flächennutzungskategorien. Im vorliegenden Fall umfasst dies somit im Wesentlichen die Änderung von gewerblichen Bauflächen und Bahnflächen zu gemischten Bauflächen und Grünflächen / öffentliche Park- und Grünanlage.

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

In den nachfolgenden Kapiteln werden zur Beschreibung der Bezugsfläche der jeweiligen Ausführungen die Begrifflichkeiten „Änderungsbereich“ und „Untersuchungsgebiet“ / „Gesamtgebiet Brunecker Straße“ verwendet. Mit „Untersuchungsgebiet / Gesamtgebiet Brunecker Straße“ ist das Gesamtentwicklungsgebiet Brunecker Straße gemeint, welches der eingeleiteten FNP-Änderung 8 - Bereich „Brunecker Straße“ entspricht. Mit „Änderungsbereich“ ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung 8b des FNP gemeint, welcher ein Teilbereich des Gesamtgebiets Brunecker Straße ist.

1.1. Ziele der Änderung 8b des Flächennutzungsplans

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

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

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

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

Aus der am 28.10.2015 eingeleiteten FNP-Änderung 8 für das Gesamtgebiet Brunecker Straße soll nun für den zweiten Teil (Modul II) das FNP-Änderungsverfahren 8b für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße durchgeführt werden.

Die FNP-Änderung 8b umfasst das Modul II mit dem östlichen Teilbereich des zentralen Parks „Grüne Mitte“ und auf der Westseite des Änderungsbereichs die in Aussicht genommene Planung für die nachrichtliche Übernahme eines Teilabschnitts des Trassenverlaufs der Straßenbahn.

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

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

1.2. Plangrundlagen

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Änderungsbereich 8b überwiegend als Verkehrsfläche / Bahnanlagen und gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben diesen flächenhaften Darstellungen enthält der FNP auch eine überlagernde Darstellung. So ist innerhalb des Änderungsbereichs eine Kennzeichnung als Fläche mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe vorhanden.

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

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

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

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

Der **Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“** sieht für das Gesamtgebiet Brunecker Straße eine neue Parkanlage im Sinne eines „Stadtteilparks Brunecker Straße“ vor. Der östliche Teil dieser neuen Parkanlage befindet sich im Änderungsbereich 8b.

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

Die **Bebauungspläne** Nr. 4444 (rechtsverbindlich) und Nr. 4335 (in Aufstellung) grenzen nördlich, Nr. 4635 (rechtsverbindlich) grenzt westlich und Nr. 4656 (in Aufstellung) grenzt südlich an den Änderungsbereich an.

Faunistische Angaben nach der **Artenschutzkartierung** (ASK):
Es wird auf Kapitel 2.4 (Pflanzen, Tiere) verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Stadtbiotopkartierung 2008 bestehen innerhalb des Änderungsbereichs verschiedene kartierte Biotope. Einen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG weisen allein Silikat- und Sandmagerrasen (GL00BK) auf Teilflächen des Biotops N-1400-003 auf. Weitere demnach geschützte Biotopflächen fehlen im Änderungsbereich 8b laut Stadtbiotopkartierung.

Biotope der Stadtbiotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs:

N-1399-001	Ruderalflur an der Brunecker Straße
N-1400-001	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1400-002	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1400-003	Ruderalfluren, Gehölze und Sandmagerrasen östlich Brunecker Straße
N-1401-001	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-002	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-003	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1401-004	Bäume östlich Brunecker Straße
N-1402-001	Baumhecke östlich Brunecker Straße
N-1403-003	Gehölze zwischen Münchener Straße und Bahngelände an der Brunecker Straße

Eine aktualisierte Bestandsaufnahme der Biotope und der geschützten Biotope findet sich in Kapitel 2.4.1 Pflanzen.
Bedeutsame Lebensräume nach **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 sind im Änderungsbereich nicht enthalten. An den Änderungsbereich angrenzende Lebensräume nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

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

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

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

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

2.1. Fläche

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Gibitzenhof und umfasst insgesamt ca. 19,51 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche in der Vergangenheit zu Bahnzwecken oder gewerblich genutzt wurde. So war und ist (in Teilbereichen) das Gebiet durch entsprechende bauliche Anlagen (Schienenanlagen und Gebäude) sowie Lagerflächen geprägt. Es handelt sich somit im vorliegenden Fall grundsätzlich um eine großflächige Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von urban geprägten, bereits genutzten Flächen.

Durch bereits vollzogene Rückbaumaßnahmen von baulichen Anlagen sowie verschiedene Sanierungsmaßnahmen entwickelten sich in den letzten Jahren verschiedene ökologisch wertvolle Bereiche mit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Weiterhin liegen Bereiche vor, welche nach Bayerischem Waldgesetz als Waldflächen einzustufen sind. Das gesamte Gebiet weist flächige Auffüllungen auf, welche im Zuge der Flächenkonversion bzw. der Realisierung der Planung entfernt werden müssen.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung entspricht dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für das Stadtgebiet von Nürnberg bedeutet dies konkret, dass durch die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen der Siedlungsdruck auf den unbebauten Außenbereich im Stadtgebiet, also etwa auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Knoblauchsland und die Waldflächen des Nürnberger Reichswalds, ein Stück weit gemindert wird.

Die Planung verursacht keinen Flächenverlust bzw. keine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich oder landschaftlich hochwertig geprägten Flächen, sondern überplant urban geprägte, bereits genutzte Flächen mit bestehender Versiegelung sowie einer überwiegenden Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Mit dem Planungsvorhaben ist kleinflächig ein Verlust von auf Brachflächen spontan entstandenem Wald verbunden (ca. 1,2 ha). Im Sinne des Schutzguts Fläche ist diese Wirkung als weniger nachteilig einzustufen als etwa das Vordringen einer neuen Siedlung in Waldflächen am Orts- bzw. Stadtrand.

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

Während der Bauzeit kommt es zu großflächigen Abgrabungen der vorhandenen Auffüllungen sowie zu nachfolgenden Aufschüttungen und Bebauungen, was zur Veränderung des Bodengefüges führt. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein urbanes Wohnquartier mit einer überwiegend hohen Bebauungsdichte und großen Freiflächen (mindestens 1/3 Freifläche im Gesamtgebiet Brunecker Straße). Entsprechend wird eine wesentliche Versiegelung außerhalb der Freiflächen erfolgen.

Es erfolgt in Teilbereichen eine Inanspruchnahme von naturbelassenen Flächen bzw. natürlichen Lebensräumen und geringfügig von Waldflächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen. Da es sich jedoch gleichzeitig um eine umfangreiche Wiedernutzung von innerstädtischen Brach- bzw. mindergenutzten Flächen und teilweise um die (Wieder-)Nutzung bestehender Gewerbe- und Verkehrsflächen handelt, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt nicht zu erwarten.

2.2. Boden

Ausgangssituation

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

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

Änderungsbereiches befinden sich drei Sanierungsflächen, dies sind zwei ehemalige Tanklager sowie ein ehemaliger Lagerplatz.

In Zusammenschau aller Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass im Zuge der Flächenkonversion fast ausschließlich abfallrelevante Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind, während altlastenrelevante Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen im Sinne des BBodSchG lediglich in Teilbereichen vorliegen. Im FNP sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Im Änderungsbereich ist eine hinweisliche Kennzeichnung an den relevanten Stellen vorgesehen. Aufgrund der groben, übergeordneten Planungsebene kann keine kleinteilige Darstellung von Flächen erfolgen. Diese kleinteiligere Betrachtung mit dem Aufzeigen und der Kennzeichnung exakter Flächen muss auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Relevant sind hier dann Flächen, die Überschreitungen relevanter Prüf-, Richt- und Zuordnungswerte[2] aufweisen. Des Weiteren sind Flächen zur Kennzeichnung relevant, für die erheblichen Restbelastungen aufgrund der beim Umweltamt vorliegenden Kenntnisse aus der Altlastenbearbeitung zu erwarten sind (v.a. ehemalige Tankläger und Schrottplätze).

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

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

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

Der Änderungsbereich weist aktuell eine Versiegelung von ca. 40-45 % auf. Diese geringe Versiegelung ist dabei insbesondere auf den gezielten Rückbau von Gebäuden und versiegelten Flächen als Vorbereitung für die städtebauliche Umnutzung zurückzuführen. Im Jahr 2005, welcher als Bezugszeitraum im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kapitel 4.1) herangezogen wird, war eine Versiegelung von ca. 45-50 % im Ände-

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

rungsbereich gegeben. Hierbei berücksichtigt wurden alle vollständig versiegelten Flächen. Nicht einbezogen wurden unbefestigte Wege, Plätze, Stellplätze und Schotterrasen sowie Flächen mit durchlässigen Belägen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung des Areales ist aufgrund der erforderlichen, bautechnisch bedingten Bodeneingriffe in den zukünftigen Baufeldern von einem flächigen Abtrag der oberflächennahen schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten auszugehen. Zudem ist der Rückbau der aufstehenden Bausubstanz zu erwarten. In den zukünftigen Grün- und Erschließungsflächen ist dagegen teilweise mit einem Verbleib von abfallrechtlich relevanten Bodenmassen zu rechnen.

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

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

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

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

Freiflächenplanung auch die Pläne zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt, ist hierbei auch mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abzustimmen.

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

Nach überschlägiger Berechnung ist für den Änderungsbereich zukünftig von einem Versiegelungsgrad von ca. 42-47% auszugehen, da hier von einer intensiveren und stärker verdichteten Nutzung im Vergleich zur aktuellen Flächennutzung auszugehen ist.

Für das gesamte Gebiet liegt eine historisch-genetische Rekonstruktion bzw. Luftbildauswertung zu Kampfmitteln vor. Demnach besteht für das Areal Kampfmittelverdacht. Dies wird bei der weiteren Flächenentwicklung berücksichtigt.

Durch die (Durchführung der) Planung sind insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen festzustellen. Der Versiegelungsgrad im Umgriff wird annähernd gleichbleiben oder kann sich geringfügig reduzieren. Dies ist trotz einer intensiven baulichen Nutzung auf die große öffentliche Grünfläche zurückzuführen.

Der aktuell vorhandene geringe Versiegelungsgrad ist Ergebnis der bewussten und geplanten Umnutzung der Fläche mit Rückbau und Freihaltung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

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

2.3. Wasser

Ausgangssituation

Topografie

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

Boden, Versickerungsfähigkeit

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

Grundwasser

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

Die nutzbaren Grundwasservorkommen in der Region Mittelfranken sind im Wesentlichen ausgenutzt, daher ist es erforderlich mit den vorhandenen Grundwassermengen nachhaltig umzugehen. Verunreinigungen des Grundwassers müssen vermieden werden. Laut Grundwasserbericht 2017 der Stadt Nürnberg tragen wasserrechtliche und umweltfachliche Überprüfungen Sorge dafür, dass die Grundwasserbenutzungen schonend und nachhaltig erfolgen. Der Schutz der Grundwasservorräte vor qualitativer Beeinträchtigung und Überbeanspruchung hat bei der Vergabe von Wasserrechten in Nürnberg höchste Priorität. 50 % der Grundwassernutzungen gehen in Nürnberg auf die Trinkwassergewinnung zurück. Die betriebliche Grundwassernutzung bildet neben der Trinkwassergewinnung den größten Anteil an den Grundwasserentnahmen. Weiterhin gibt es in Nürnberg aufgrund der im Norden des Stadtgebietes auf Gemüseanbau spezialisierten Landwirtschaft einen besonders hohen Wasserbedarf zur Bewässerung.

Die Grundwasserneubildung ist ein wichtiges Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Ressource Grundwasser. Als wichtige Wasserhaushaltsgröße ist sie gleichbedeutend mit dem Niederschlagsanteil, der als Sickerwasser die Grundwasservorräte auffüllt. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, da in Bayern 92 % des gewonnenen Trinkwassers aus dem Grundwasser stammen. Die Grundwassernutzungen müssen sich an der Grundwasserneubildungsrate orientieren. Es gilt der Grundsatz, dass dem Grundwasser nur die Menge entnommen werden darf, die im gleichen Zeitraum neu gebildet werden kann. Laut des Grundwasserberichtes von 2017 ist die Grundwasserneubildungsrate im Stadtgebiet insgesamt relativ gering. Dies ist teilweise durch die natürlichen Voraussetzungen bedingt, teilweise aber auch durch die Versieglung von Flächen und die Verdichtung von Böden. Die Grundwasserneubildung ist mit 50 mm/a bis 100 mm/a anzusetzen. Die Werte für die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegen bei > 50 - 100 mm/a bis > 200 – 250 mm/a im unbebauten Zustand. Teilweise liegt die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich über der im Durschnitt für die Stadt Nürnberg angesetzten Grundwasserneubildung. Dies ist wahrscheinlich durch das Ausgangsmaterial im Untersuchungsgebiet (Sand, Schotter) geologisch bedingt.

Angesichts der Niederschlagsarmut der Region, der möglichen zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels und der bereits erfolgten Reduktion der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung sind erhöhte Anstrengungen zur Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit zur nachhaltigen Sicherung der Grundwasservorräte unabdingbar. Weiterhin sind Maßnahmen zur Verbesserung der Niederschlagsversickerung auch durch die klimawandelbedingte zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen relevant.

Der oberste Grundwasserleiter ist in den quartären Ablagerungen des Urpegnitztales ausgebildet. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist Nord bis Nordwest, durch Rin-

nenstrukturen können die Grundwasserstände lokal stark variieren. Der Grundwasserflurabstand beträgt nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet mindestens 3 m. Lediglich kleinere Flächen im südöstlichen Bereich sind davon ausgenommen.

Die Anlage 1 zum Umweltbericht umfasst einen Lageplan, in welchem die vorhandenen Grundwassermessstellen innerhalb des Änderungsbereichs dargestellt wurden. Zu diesen Messstellen liegen gegenwärtig nur geringe Informationen vor und insbesondere ist eine eventuelle Eignung dieser als Überwachungsstelle derzeit nur zum Teil beurteilbar. Zu einigen Messstellen liegen jedoch genauere Informationen vor, da diese im Rahmen gutachterlicher Betrachtungen genauer untersucht wurden. Hierzu wurde ein weiterer Anlagenplan (Anlage 2) mit einer Tabelle und detaillierteren Informationen erstellt.

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

Oberflächengewässer

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

Vorhandene Entwässerungsanlagen

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

Auswirkungen / Prognose

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

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

Alternative Formen der Entwässerung (Anschluss ans Mischsystem, Trennsystem, zentrale Versickerung) wurden geprüft, aber aufgrund technischer Schwierigkeiten (hydraulische Überlastung, fehlende Vorfluter, Tiefenlage der Becken) nicht weiterverfolgt. Unter

Würdigung des Versickerungsgebotes (§ 55 WHG) soll in der Planung eine dezentrale Versickerung vorgesehen werden. Es würden somit Regenwasserabflüsse vor Ort versickert werden. Grundsätzlich wird dabei eine getrennte Bewirtschaftung von Niederschlagswasserabflüssen von öffentlichen und privaten Flächen favorisiert. Regenwasserabflüsse von den versiegelten Flächen der Grundstücke verbleiben somit vollständig auf den selbigen. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht vorgesehen – auch nicht für stärkere Niederschläge. Für die Ausführung der Versickerungsanlagen sind verschiedene Optionen möglich (bspw. Mulden-Rigolen-Versickerung, Versickerungsmulden / -flächen, Baumrigolen).

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1. Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

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

Die Vegetationsentwicklung auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Südbahnhofs ist geprägt durch die sandigen Bodenverhältnisse, die Nutzungsgeschichte des Geländes und die vorhandenen Samenquellen. Entsprechend dem vorhandenen Untergrund herrschen fast im gesamten Gebiet trockene und nährstoffarme Wuchsverhältnisse, nitrophile Vegetation ist kaum vorhanden. Neben den geologisch anstehenden Sanden bestimmen v.a. anthropogene Auffüllungen den Standort. Die Geschichte des Gebietes prägte über Jahrzehnte ein stetiger Wechsel von gewerblicher Nutzung, (Boden)Störungen und Brachestadien auf eng verzahnten Flächen, von welchem seltene Initialstadien und Pioniervegetation profitierten.

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

Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke im Besitz des Eigentümers (aurelis Real Estate GmbH & Co. KG) mit Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, Erhebung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie einer floristischen Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten. Diese Erfassung wurde 2019 aktualisiert. Der Erfassungsbereich, wie er in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeschlüsselt ist, ist nicht deckungsgleich mit dem Änderungsbereich 8b. Die Ingolstädter Straße und ein Gebäude im Nordosten des Änderungsbereichs (versiegelte Flächen) wurden nicht erfasst (vgl. Anlage 3)

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

Biotop- und Nutzungstypen gem. Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (angepasst)	**Biotoptyp nach Bayerischer Biotopkartierung**	**Gesetzlich geschützte Biotope**	**Flächengröße**
1.1. Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	---	---	0,12 ha
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	**WO – Feldgehölze, naturnah**	**---**	**1,22 ha**
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	**WH – Hecken, naturnah**	**---**	**0,77 ha**
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	---	---	0,02 ha
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	---	---	1,24 ha
5.3 Kleingärten	---	---	0,78 ha
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	---	---	0,97 ha
7.6a Versiegelte Verkehrsflächen	---	---	5,89 ha
7.6b Versiegelte Flächen (Gebäude)	---	---	1,87 ha
9.3b Trockenrasen mit Silbergrasflur – flechtenreich, verbuschend, etabliert	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,14 ha**
9.3c Initiale Silbergrasflur	**GL00BK Sandmagerrasen**	**§ 30 / Art. 23**	**0,23 ha**
9.4 Halbruderale Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**0,45 ha**
9.5 Altgrasbestände	**GB – magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen**	**---**	**0,25 ha**
10.1 Lückige, thermophile Ruderalflur – initial	**ST – Initialvegetation, trocken**	**---**	**0,71 ha**
10.2a Thermophile Ruderalflur – Übergang zu Magerrasen	**RF – wärmeliebende Ruderalfluren**	**---**	**1,83 ha**
10.2b Thermophile ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern	---	---	0,46 ha
10.2c Thermophile Raine	---	---	1,52 ha
Summe			18,47 ha

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

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen

Sehr junge, initiale Ruderalfluren und Magerrasen, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, sind auf kürzlich zurückgebauten Gewerbeflächen sowie auf den rückgebauten Gleissträngen vorhanden. Sie finden sich über das ganze Modul II

verteilt, vermehrt im nördlichen Teil. Bereits seit längerem bestehende, etablierte Mager- und Halbtrockenrasen sowie ausdauernde Ruderalfluren finden sich im Südwesten und Nordosten des Änderungsbereichs. Sie haben eine sehr hohe ökologische Bedeutung. Gehölzstrukturen verteilen sich kleinflächig über den gesamten Änderungsbereich. Allein im Südwesten des geplanten Modul II bestehen Pioniergehölze eine Fläche von über 1 ha. Insgesamt stellt sich der Gehölzbestand im Westen eher als junge Sukzessionsstadien dar, während im Osten deutlich ältere Bäume stehen. Eine besondere Bedeutung kommt dem erhaltenswerten Eichenbestand parallel zur Münchner Straße sowie mehreren Gruppen von Alt-Eichen, die im Gebiet verteilt stehen, zu. Die Kleingärten im Osten des Moduls haben ebenso wie die befestigten Flächen geringe Bedeutung für das Schutzgut, die vollversiegelten Flächen keine. Dieser Bereich mit geringer oder keiner Bedeutung für das Schutzgut nehmen einen Großteil der Flächen im Änderungsbereich ein.

Die floristische Aufnahme erbrachte Nachweise von über 30 Rote-Liste-Pflanzenarten. Darunter finden sich Arten wie z.B. das Gewöhnliche Silbergras (*Corynephorus canescens),* die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe subsp. Stoebe*), die Windblumen-Königskerze (*Verbascum phlomoides*) und das Schwarze Bilsenkraut (*Hyoscyamus niger*)*.*

Gemäß der Vegetationserfassung von 2019 sind auf rund 0,37 ha nach § 30 BNatSchG (Trockenrasen) bzw. nach Art. 23 BayNatSchG (Magerrasen) geschützte Vegetationstypen im Beriech des Modul II vorhanden (vgl. auch Anlage 4).

Die Abgrenzung von Flächen, die den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung entsprechen, wurde durch die Erfassungen 2019 gegenüber der amtlichen Biotopkartierung von 2006 aktualisiert. Die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der obenstehenden Tabelle markiert und in Anlage 3 dargestellt.

Teile der Gehölzbestände sind als Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG einzustufen. Die Abgrenzung dieser Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Oktober 2013. Sie berücksichtigt diejenigen Gehölzbereiche, welche Waldeigenschaften aufweisen (Ausdehnung und Boden der überschirmten Fläche, Baumarten sowie Alter und Höhe der Bäume). Im Änderungsbereich des Modul II liegen zwei junge Sukzessionswälder im Südosten, die sich aus Pionierbaumarten zusammensetzen und als Wald eingestuft sind.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung für das Modul II sieht im Norden der Fläche die Entwicklung eines urbanen Gebiets mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen vor, welches im FNP als gemischte Baufläche dargestellt wird. Bei einer entsprechenden Bebauung ist von einer großflächigen Versiegelung bzw. Überformung des aktuellen Vegetationsbestands auszugehen. Bereits im Vorfeld einer solchen Neugestaltung ist durch notwendige Bodensanierung, Altlastenbeseitigung, Rückbau etc. mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen werden unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden frühzeitig und sorgfältig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielen des Biotop- und Artenschutzes abgestimmt. Möglichkeiten zum Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen sind auf Ebene der Bebauungsplanung auszuloten und verbindlich zu regeln.

Im Süden wird der zukünftige Stadtteilpark als öffentliche Grünfläche dargestellt. Neben dem Bedarf der zukünftigen Nutzer an Erholungsflächen und nutzbaren Freiflächen spielen auch Themen wie die Sanierung bestehender Bodenbelastungen, die Höhenentwicklung des Gesamtgebiets und die angestrebte Regenwasserversickerung eine Rolle. Diese können wiederum in Konflikt zum Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen stehen.

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

2.4.2. Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Der Änderungsbereich weist durch den sandigen Untergrund sehr trockene und nährstoffarme Lebensraumbedingungen auf. Vernetzungsstrukturen bestehen zum Dutzendteichareal im Osten sowie zum Rangierbahnhof Nürnberg und darüber hinaus entlang der Bahngleise.

Aus den letzten 10-15 Jahren liegen zahlreiche Untersuchungen zur Tierwelt vor. Entsprechend der Vegetationsausstattung bot das Gelände damals Lebensraum vor allem für Offenlandarten der Tiergruppen Vögel, Insekten und Reptilien. Die extremen Bedingungen boten Spezialisten Lebensräume, wie es sie kaum im Nürnberger Stadtgebiet gibt. Die Vegetationsentwicklung der letzten 15 Jahre mit fortschreitender Gehölzsukzession verschob das Habitatangebot zu Gunsten von Tiergruppen der halboffenen Landschaft und Gebüsche. Erst in jüngster Zeit wurden durch den Rückbau der Gleise und von Gewerbeflächen Rohboden-/Sandflächen geschaffen, welche der Reptilien- und Insektenfauna sowie Vogelarten trockenwarmer Lebensräume in Teilbereichen wieder neuen Lebensraum bieten.

Im Jahr 2015 wurden umfangreiche faunistische Erfassungen durchgeführt, um den aktuellen Sachstand zu erheben. Die Erhebungen umfassten v. a. die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter (vgl. auch Kartendarstellung in Anlage 5). In den Jahren 2019 und 2020 erfolgte eine Aktualisierung der faunistischen Erfassungen (vgl. WGF (2021): Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz).

Die aktualisierten Erfassungen ergaben für den Bereich des Modul II folgendes:

2015 wurden bei den **Fledermäusen** 7 Arten nachgewiesen, welches dem typischen Artenspektrum „naturnaher“ Gebiete in Nürnberg entsprechen. Dabei ist die mit Abstand am häufigsten erfasste Art die Zwergfledermaus. Schwerpunkt der Fledermaus-Aktivitäten liegt entlang der alten Gehölzbestände an der Münchner Straße. Dieser Bereich steht in räumlichem Zusammenhang mit dem nachgewiesenermaßen bedeutendsten Nürnberger Fledermaushabitat, dem Dutzendteichgelände.

Bei den **Vögeln** wurden 2020 im Untersuchungsgebiet 19 Arten erfasst, darunter 5 Rote Liste Arten. Von besonderer Bedeutung ist der Bruthinweis des Gartenrotschwanzes sowie die Nachweise von Grünspecht und Steinschmätzer, die das Areal mindestens zeitweise

nutzen. Die alten Gehölzbestände im Osten des Modul II stellen einen Schwerpunktlebensraum dar, wertbestimmend ist zudem der hohe Anteil an Brachflächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien.

Die **Zauneidechse** wurde als einzige Reptilienart festgestellt. Potenzielle Vorkommen von Schlingnatter oder Mauereidechse konnten weder bei der Erfassung 2020 noch in den Erhebungen der vorangegangenen Jahre belegt werden. Der ehemalige Südbahnhof bildet zusammen mit dem Rangierbahnhof den größten Zauneidechsenlebensraum im Stadtgebiet und vermutlich einen der größten in Nordbayern. Auch im Bereich des Modul II ist mit einer sehr großen Population von mindestens 350 Tieren zu rechnen, wobei die Erfahrungen im Modul I gezeigt haben, dass eine Abschätzung der Populationsgröße mit erheblichen Fehlern behaftet sein kann. Nachweise erfolgten schwerpunktmäßig im Südwesten des Moduls II sowie im Osten. Besiedelt werden Flächen mit Magerrasenstadien, Gehölzsukzession, Gehölzränder und Ruderalflächen. Die ehemaligen Gleiskörper und mit Pioniervegetation bestandene Zwischengleisflächen bieten der Art äußerst günstige Habitatbedingungen. Im nördlichen Bereich, mit seinem hohen Anteil versiegelter Flächen, wurden keine Zauneidechsen erfasst.

Bei den **Heuschrecken** konnten 17 Arten nachgewiesen werden, darunter 5 Arten der Roten Liste Bayern. Die offenen Pionierflächen sowie deren Übergangsstadien hin zu wärmeliebenden Ruderfluren und Gebüschsukzession bieten großflächige Habitatstrukturen für anspruchsvolle und bestandsbedrohte Heuschreckenarten. Besondere Bedeutung kommen den Flächen im Westen und Osten des Modul II zu, welche frühe Sukzessionsstadien und Rohbodenstandorte aufweisen. Dem individuenreichen Vorkommen der in Bayern stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke und der beiden bayernweit vom Aussterben bedrohten Arten Rotleibiger Grashüpfer und Blauflügelige Sandschrecke kommt eine besondere Bedeutung zu.

Bei den **Tag- und Nachtfaltern, Käfern** sowie den **Libellen** wurden keine besonders wertvollen Arten erfasst. Auch bei der Erfassung im Jahr 2020 konnte kein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers erbracht werden. Ebenso wenig wurde der Eremit im Änderungsbereich nachgewiesen.

Insgesamt bestätigten die 2020 durchgeführten faunistischen Erfassungen die bereits bekannte **hohe bis sehr hohe Bedeutung** des Änderungsbereiches für die Tierwelt.

Auswirkungen / Prognose

Die Habitatausstattung wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Auf den bisher großflächig vorhandenen Brachflächen werden im Änderungsbereich im Wesentlichen Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen geschaffen. Mit einem großflächigen Verlust von Lebensräumen für die verschiedenen Arten ist zu rechnen, Erhaltungsmöglichkeiten sind auf Ebene der Bebauungsplanung im Einzelnen zu erörtern. Damit ist ein Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. In Hinblick auf die streng geschützten Tierarten werden die Auswirkungen der Planung und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen, Reptilien (Zauneidechse) und Vögeln im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umfassend dargestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden besonders geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, erfasst. Im Änderungsbereich wurden die Heuschreckenarten „Blauflügelige Sandschrecke“ und „Bauflügelige Ödlandschrecke“ nachgewiesen. Diese Arten sind stadtbedeutend bzw. das Untersuchungsgebiet hat eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Arten im Stadtgebiet. Die Planung bedeutet wahrscheinlich einen erheblichen Lebensraumverlust für diese Arten.

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

Insgesamt sind mit der (Durchführung der) Planung **erhebliche nachteilige Auswirkungen** für das Schutzgut Tiere zu erwarten. In Kernlebensräume der Tierwelt wird großflächig eingegriffen und diese in weiten Teilen überbaut werden. Damit sind der Verlust von Lebensstätten und die Gefahr der Tötung von Tieren verbunden. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in einer saP auf B-Plan-Ebene dargestellt.

2.4.3. Biologische Vielfalt

Biodiversität beschreibt die Vielfalt von Lebensräumen, die Vielzahl von Arten und genetische Besonderheiten innerhalb der Arten, d.h. eine Vielfalt an Einzelindividuen. Dadurch steht Biologische Vielfalt in direktem Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2). Die Auswirkungen der Planung sind demnach hinsichtlich der biologischen Vielfalt als erheblich nachteilig zu bewerten.

2.5. Landschaft

Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. Zum Änderungsbereich zählen die bereits zurückgebaute Gleisharfe des ehemaligen Güterumladebahnhofs, weitere Gleisanlagen sowie großflächige gewerbliche Nutzungen ohne jegliche gestalterische Qualität. Diese Flächen besitzen keine Bedeutung für das Schutzgut. Innerhalb des Gebietes sind keine relevanten Blickbeziehungen zu Landmarken der Stadt Nürnberg vorhanden.

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

Auswirkungen / Prognose

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nachhaltig verändern. Die derzeitige, ungeordnete Mischung aus Gewerbe- und Brachflächen wird

von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abgelöst. Im Änderungsbereich wird zum einen ein urbanes Stadtquartier entwickelt und zum anderen ein großflächiger Park. Aufgrund der intensiven Vorplanung und des durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ist sichergestellt, dass sich die Nutzungen sinnvoll in die Umgebung des Nürnberger Südostens einfügen.

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

In Modul II ist von einem weitgehenden Verlust der bestehenden Grünstrukturen auszugehen. Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung wird detailliert zu regeln sein, welche Strukturen (z.B. markante Einzelbäume) ggf. zum Erhalt festgesetzt werden können und welche im Zuge der Planung neu geschaffen werden. Chancen zur Neuschaffung von stadträumlich wirksamen Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete bestehen zudem in den geplanten Bauflächen und in den Straßenräumen. So ist das Wettbewerbsergebnis u.a. durch großzügige und sehr stark geprägte öffentliche Straßenräume gekennzeichnet.

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

Durch die städtebauliche Ordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen, insbesondere dem östlichen Teil des Stadtteilparks sowie in den Bauflächen und Straßenräumen, wird ein Ausgleich der verlorengehenden orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestände erzielt.

2.6. Mensch, menschliche Gesundheit

2.6.1. Erholung

Ausgangssituation

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

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

Im Änderungsbereich befinden sich aktuell keine Flächen, welche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung besitzen. So gibt es keine öffentlich zugänglichen Flä-

chen, welche eine bewusste Erholungsfunktion besitzen. Ebenso sind Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, wie bspw. Sitzbänke, Cafés, Spielflächen für Kinder und Jugendliche im gesamten Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

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

Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht eine komplette Umnutzung des Änderungsbereichs mit einer gemischten Nutzung (mit hohem Wohnanteil) vor. Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen und ergänzende soziale und gebietsversorgende Nutzungen sowie der im Änderungsbereich befindliche Abschnitt einer übergeordneten Freiraumverbindung (Hasenbuck – Gebiet Brunecker Straße – Volkspark Dutzendteich) vorgesehen.

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

Durch die Grün- und Spielflächen (insbesondere der Anlage eines Stadtteilparks) sowie die Pflanzung von Gehölzen und durch sonstige grünordnerische Maßnahmen, welche in der Planung auf B-Planebene vorgesehen sind, ist von einer wesentlichen Aufwertung der Erholungsfunktion auszugehen. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt der östliche Teil des neu vorgesehenen Stadtteilparks, durch welchen eine verbindende Grünachse mit Erholungsfunktion zwischen dem Naherholungsbereich Dutzendteich sowie dem Hasenbuck geschaffen werden soll. Diese Freiraumverbindung verbindet die bestehenden Grünflächen und schließt somit eine wichtige Lücke in der Grünraumversorgung und -vernetzung im Süden Nürnbergs. Hierdurch wird insbesondere auch eine Verbesserung für die bestehenden Nutzungen und Einwohner im Umfeld erreicht.

In der Planung sind verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere im Bereich der neuen Grünachse) vorgesehen, welche die Durchgängigkeit des Gebietes zukünftig gewährleistet. Hierdurch soll ein Lückenschluss im übergeordneten Wegenetz erreicht werden.

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

2.6.2. Lärmbelastung

Ausgangssituation

Auf den Änderungsbereich wirken verschiedene Lärmquellen von allen Seiten ein. Neben Verkehrslärm wirkt dabei auch Gewerbelärm auf den Änderungsbereich ein. Wesentliche Sportanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass kein dies bzgl. Lärm auf das Gebiet einwirkt.

Für den Änderungsbereich liegt eine schalltechnische Stellungnahme vor, in welchem die Anforderungen an den Schallschutz sowie zu erwartenden Geräuschimmissionen für den Bereich von Modul II erläutert und potentielle Schallschutzmaßnahmen zur Lösung von Lärmkonflikten dargestellt werden.

Verkehrslärm

Auf den Änderungsbereich wirken die Geräuschimmissionen der Ingolstädter Straße, Münchener Straße, Brunecker Straße, der (zukünftig) weitergeführten Straßenbahnlinie, der neuen Planstraßen im Gebiet, des Rangierbahnhofs sowie der U-Bahn ein.

Zu diesen Verkehrswegen (Schienen- und Straßenverkehr) erfolgte eine Berechnung der freien Schallausbreitung, in welcher sich innerhalb des Änderungsbereiches Immissionspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht ergeben können. Diese höchsten Werte liegen in nächster Nähe zur Münchener Straße im Osten sowie Norden entlang der Ingolstädter Straße. Im Zentrum des Änderungsbereiches sowie im Süden in Richtung der geplanten Parkfläche werden Werte von 50-54 dB(A) am Tag und 46-50 dB(A) in der Nacht erreicht. Entlang der neu geplanten Straßenbahntrasse im Westen liegen am Tag Werte von 56-58 dB(A) und in der Nacht von 51-53 dB(A) vor.

Im Großteil des Änderungsbereiches kann der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bei der Einwirkung aller Verkehrsemittenten eingehalten werden. Nur in direkter Nähe zur Ingolstädter- und Münchener Straße liegen Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 7 dB (Tag) / 9 dB (Nacht) vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht für Urbane Gebiete werden ebenfalls nur entlang der beiden Straßen nicht eingehalten. Hier sind Überschreitungen um bis zu 3 dB (Tag) / 5 dB (Nacht) möglich.

Auf die geplante Parkfläche im Änderungsbereich wirkt maßgeblich von Osten durch die Münchener Straße Verkehrslärm ein. Hier liegt in den ersten 40-50 Metern noch eine Überschreitung von 60 dB(A) am Tag vor. Bis auf diesen Bereich weist die Parkfläche nach den Ergebnissen der freien Schallausbreitung Werte unter 60 dB(A) auf.

Durch den Verkehrslärm besteht somit eine wesentliche Vorbelastung für den Änderungsbereich.

Gewerbelärm

Auf den Änderungsbereich wirken Anlagengeräusche, insbesondere durch das nördlich angrenzende Möbelhaus und die dazugehörige Stellplatzanlage, das Kulturzentrum, Lebensmittelmärkte, Gaststätten, den Einzelhandel im Modul I sowie Gewerbebetrieben im Modul II. Weiterhin wirken Geräuschimmissionen der in größeren Abstand situierten Anlagen, z.B. DB Railport, Autologistiker, Rangierbahnhof, Gewerbegebiet Gibitzenhof ein.

Zum Gewerbelärm wurde eine freie Schallausbreitung für den Änderungsbereich berechnet. Im Ergebnis stellt sich dabei dar, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A)) und für Urbane Gebiete (63 dB(A)) im Tagzeitraum voraussichtlich im gesamten Plangebiet eingehalten werden können. Dabei sind im Norden entlang der Ingolstädter die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete/Urbane Gebiete (45 dB(A)) in kleinen Teilbereichen entlang der Ingolstädter Straße zu erwarten. Diese Überschreitungen befinden sich jeweils gegenüber den Ausfahrtsbereichen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Durch den Gewerbelärm besteht somit eine geringe Vorbelastung des Änderungsbereiches.

Sport- und Freizeitgeräusche

Für den Bereich Freizeitlärm ist festzuhalten, dass verschiedene seltene Großereignisse (bspw. Volksfeste, „Norisringrennen“ der Deutschen Tourenwagen-Meisterschaft sowie das Musikfestival „Rock im Park“) im Umfeld des Untersuchungsgebietes stattfinden und hier temporär wesentliche Lärmimmissionen vorliegen. Sonstige große Sport- und Freizeitanlagen im südlichen Stadtgebiet sind grundsätzlich in ausreichender Entfernung, so dass hier keine maßgeblichen Auswirkungen bzw. Vorbelastungen zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich selbst soll eine Grünanlage im südlichen Teil mit mehreren Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen werden.

Auswirkungen / Prognose

Das Vorsehen der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich birgt mit der bestehenden umliegenden sowie internen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich Verkehrs- als auch Gewerbelärm. Zur Bewältigung dieser zu erwartenden Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung und insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Für den Verkehrslärm können folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Aktive Maßnahmen: Maßnahmen an der Straßenbahnneustrecke, Maßnahmen an den bestehenden Straßen, Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen (Lärmschutzwände, Hügel, Wälle, etc.), schalltechnisch optimierte Anordnung von Nutzungen bzw. Grundrissgestaltung
- Passive Maßnahmen: ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtung

Schallschutzmaßnahmen für den Gewerbelärm sind:

- Aktive Maßnahmen: Planung einer Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen, schalltechnisch optimierte Anordnung von Nutzungen bzw. Grundrissgestaltung

Zur Vorbeugung eventueller Lärmkonflikte durch Sportanlagen sind folgende Maßnahmen grdsl. zu berücksichtigen:

- technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Sportanlagen, betriebliche und organisatorische Maßnahmen, Anordnung der Sportanlagen mit ausreichend Abstand zur nächstgelegenen schützenswerten Bebauung

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

2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Die Belange der baurechtlichen Störfallvorsorge i.S.d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung sind somit nicht betroffen. Soweit die Planungen neben Wohn- auch Gewerbenutzung vorsehen, sollten zur Umsetzung des Abstandsgebots nach Art. 13 der Seveso-III-RL und zur Vermeidung von potentiellen Nutzungskonflikten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) ggfs. Regelungen zum Ausschluss von Störfallbetrieben (Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden) aufgenommen werden.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Luftbilder zeigen im Untersuchungsbereich zahlreiche Bombentrichter, da das Gebiet aufgrund der Nutzung (Bahn) häufiges Angriffsziel war. Weiterhin wurden im Zuge der Altlasten-/Bodensanierung für den Bereich Modul I bereits mehrere Bombenblindgänger gefunden. Infolgedessen ist auch bei der Sanierung bzw. bei Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund im Bereich Modul II eine vorherige Kampfmittelerkundung bzw. -begleitung erforderlich.

2.7. Luft

Ausgangssituation

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

Im Zuge flächendeckender Messungen zur Luftqualität im Stadtgebiet von Nürnberg wurde für den Änderungsbereich in den Jahren 2004 / 2005 bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen (im 1-km-Raster) Stickstoffdioxid-Konzentrationen von 37 bis 40 µg/m³ (als Flächenmittelwerte) gemessen. Damit liegen die Messwerte z.T. über dem städtischen Durchschnitt. Aufgrund der angewandten Messmethode und der Messzeiten (nur zu den verkehrsreicheren Tagzeiten, d.h. ohne Nachtmessungen) besitzt ein direkter Vergleich mit dem Ganzjahresgrenzwert der 39. BImSchV allerdings nur orientierenden Charakter. Der Messpunkt an der Münchener Straße zeigte dabei eine deutliche Beeinflussung der Luftqualität durch verkehrsbürtige NO_2- Emissionen. Die Münchener Straße als nächster Hotspot für die Luftbelastung ist vom Änderungsbereich knapp 50 m entfernt.

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

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung ist keine wesentliche anlagenbedingte Luftbelastung im Änderungsbereich absehbar. Im Zuge der Nutzungsintensivierung im Gebiet ist mit einer Erhöhung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen. Demgegenüber wird aber eine optimierte Anbindung durch den ÖPNV sowie eine gute Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes angestrebt. Eine übermäßige bzw. starke Belastung für den Änderungsbereich durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht zu erwarten und hierfür liegen keine Hinweise vor.

In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet, und somit auch im Änderungsbereich, an vereinzelten Tagen zu schlechten Werten bzw. hohen Luftbelastungen und

somit zu Überschreitung der Ozonwerte kommen. Dabei handelt es sich jedoch um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit.

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

2.8. Klima

Ausgangssituation

Klimaanpassung

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

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

Klimaschutz

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

Generell ist für das Gesamtgebiet Brunecker Straße eine Versorgung mit Fernwärme möglich und wird dementsprechend angestrebt. Bei einer Versorgung des Änderungsbereiches mit Fernwärme wäre durch den Primärenergiefaktor der Fernwärme (0,00) ein hohes Potential zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung für die zukünftige Bebauung gegeben. Sollte eine Versorgung des Änderungsbereiches mit Fernwärme nicht möglich sein, so wäre auf Ebene des Bebauungsplans die Erstellung und Vorlage eines Energiekonzeptes notwendig, um zu belegen, dass die bauliche Entwicklung den Zielen der Stadt Nürnberg zur CO_2-Minderung entspricht.

Stadtklima

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

Das Stadtklimagutachten von 2014 beinhaltet eine Bewertung der Baupotentialflächen in einer Planungshinweiskarte. Danach werden weite Teile des Änderungsbereiches als Flächen mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation eingestuft. Grundsätzlich fällt laut Gutachten die Baupotentialfläche „Brunecker Straße“ hinsichtlich ihres klimaökologischen Konfliktpotentials in die Kategorie „zu prüfen“. Es wird jedoch bereits ausgeführt, dass die Fläche gegenwärtig sehr schwierig zu beurteilen sei, eine weitere Verdichtung aber vermutlich wenig negative Folgen für die Fläche selbst in Hinblick auf jetzige Nutzungen mit sich bringen würde. Die Beurteilung einer Beeinträchtigung angrenzender Bebauung kann nur auf Grundlage einer kleinräumigen Begutachtung erfolgen. Die mikroklimatischen Auswirkungen sind dabei stark abhängig vom detaillierteren Bebauungskonzept und der damit verbundenen Dichte, Höhe und Anordnung der Gebäude sowie dem generellen Versiegelungsgrad. Entsprechend ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Planung im Rahmen eines kleinräumigen Klimagutachtens mikroklimatisch genauer zu betrachten.

Auswirkungen / Prognose

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

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

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

Durch die Planung ist für das Schutzgut Klima, je nach Bebauungskonzept sowie bei verbindlicher Regelung und Umsetzung verschiedener Verringerungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans, von **keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen** im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen auszugehen. Maßgeblich sind dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung, insb. auch zur Starkregenvorsorge („Schwammstadt“) sowie zur Hitzevorsorge.

2.9. Abfall

Abfälle entstehen im Änderungsbereich zukünftig betriebsbedingt durch mögliche gewerbliche Nutzungen sowie durch Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Die Entstehung möglicher gefährlicher Abfälle (Sondermüll) ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht absehbar. Grundsätzlich sind entsprechend der Gebietsausweisung (gemischte Baufläche) verschiedene gewerbliche Nutzungen möglich.

Nähere Angaben zu Art und Menge, der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, in nachgeordneten B-Planverfahren nachzureichen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten.

Im Änderungsbereich sind aufgrund der früheren Nutzungen (Gewerbe und Bahn) erhebliche abfallrelevante Auffüllungen vorhanden, welche für die angestrebte Flächenumnutzung (gemischte Baufläche und Grünfläche) sowie eine ortsnahe Regenwasserversickerung zu entfernen sind. Diese Auffüllungen sind dann entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu behandeln und zu entsorgen.

Auswirkungen / Prognose

Nachteilige Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Abfall sind bei Behandlung und Entsorgung der anfallenden Abfälle sowie der vorhandenen Auffüllungen entsprechend den rechtlichen Vorgaben nicht erkennbar.

Eine **erhebliche nachteilige Beeinträchtigung** ist bei Erfüllung und Einhaltung der rechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Schutzgutes Abfall **nicht erkennbar.**

2.10. Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich derzeit nicht belegbar nachgewiesen. Aufgrund der historischen Vorgeschichte des Untersuchungsgebietes (die heutige Brunecker Straße stellt eine mittelalterliche Straße aus dem 11./12. Jhdt. dar) können archäologische Funde nicht ausgeschlos-

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

Auswirkungen / Prognose

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar, da weder im Änderungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld Bau- und Bodendenkmäler ausgewiesen sind. Generell können archäologische Funde aber nicht ausgeschlossen werden.

Eine **erhebliche nachteilige Beeinträchtigung** des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist **nicht erkennbar.**

2.11. Wechselwirkungen

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

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

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

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

Gestoppt würden bei Nichtdurchführung der Planung der Prozess des Rückbaus funktionslos gewordener Gebäude und Flächen, die begonnene Beseitigung von Altlasten bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen (wobei einzelne Sanierungsmaßnahmen auch weiter-

hin stattfinden würden) und insgesamt die geordnete städtebauliche Neuordnung des Geländes. Bedeutende innerstädtische Flächenpotentiale (insbesondere auch für Wohnnutzung) sowie zur Anlage neuer öffentlicher Grünflächen würden ungehoben bleiben.

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

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

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind in diesen nicht deckungsgleich. In der Umweltprüfung als Trägerverfahren werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes ermittelt und das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt. Aus den verschiedenen Instrumenten können sich dabei unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

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

Tabelle 2: Instrumente des Umweltrechts

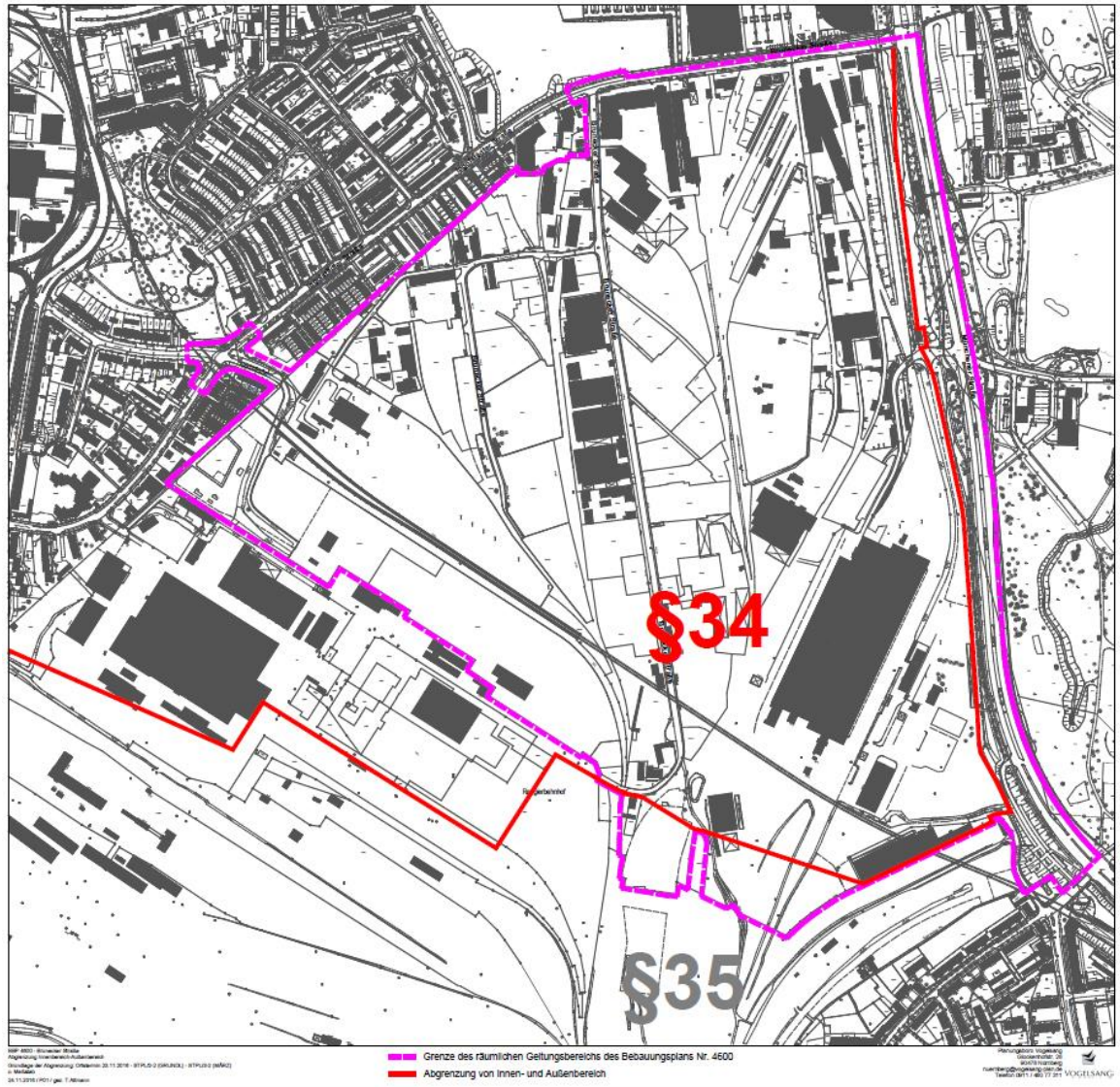
Mit der Realisierung der im Zuge der angestrebten Nutzungsänderungen geplanten Vorhaben sind z.T. erhebliche nachteilige Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange zu erwarten, welche durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden müssen. Diese Maßnahmen werden auf der nachfolgenden verbindlichen Ebene, dem Bebauungsplan, im Detail festgesetzt und sind entsprechend umzusetzen.

Mit der geplanten Umnutzung ist insbesondere mit nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie der damit zusammenhängenden Biologischen Vielfalt umzugehen. Einen weiteren wesentlichen Aspekt stellt die Lärmsituation im Modul II dar. Daneben sind für eine solche Bauflächenentwicklung typische Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschliche Gesundheit auf geeignete Weise zu beachten.

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

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für das Modul II im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, unter Berücksichtigung des derzeitigen Baurechts, detailliert abgearbeitet. Methodische Grundlage für die Berechnung des Kompensationsbedarfes bei Bauleitplanverfahren ist in Nürnberg die „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“. Da das Bauvorhaben gemäß der Abgrenzung des Stadtplanungsamts Nürnberg vollständig im Innenbereich liegt (vgl. nachfolgende Abbildung), ergab sich die Notwendigkeit weiterer Abstimmungen über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan für das gesamte Areal (Bebauungsplan Nr. 4600). Analog zu diesem Vorgehen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für das Modul II angewendet.



Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist für bereits zulässige Vorhaben bzw. Eingriffe kein Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung nicht anzuwenden sei, da mit diesem Verfahren für die geplante städtebauliche Entwicklung erst die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden. In der Abstimmung wurde festgelegt, dass die naturschutzrecht-

liche Eingriffsregelung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4600 Anwendung auf Basis des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB findet: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“*.

Demnach werden im Änderungsbereich über den heutigen Bestand hinaus auch diejenigen früheren baulichen Nutzungen als bereits erfolgte Eingriffe gewertet, die in den Jahren nach 2004 zurückgebaut wurden. In diesem Jahr wurde für das Gesamtareal eine Rahmenvereinbarung über die beabsichtigte Entwicklung zwischen der Stadt Nürnberg, der Eigentümerin Deutsche Bahn AG sowie der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG unterzeichnet. In der Folge begann im Jahr 2005 der schrittweise Rückbau von Gebäuden und baulichen Nutzungen, welcher zur Vorbereitung der nun geplanten städtebaulichen Entwicklung diente. Zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung hatte auf den Rückbauflächen also bereits ein Eingriff stattgefunden.

Durch die große geplante Parkanlage im Änderungsbereich sowie durch verschiedene weitere mögliche Maßnahmen der Grünordnung (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Regenwasserversickerung etc.) auf B-Planebene wird darauf abgezielt, nach der Punktebewertung der „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ einen (möglichst) vollständigen quantitativen Ausgleich gem. § 1a BauGB im Änderungsbereich zu erreichen.

Für eine sachgerechte planerische Entscheidung ist allerdings neben der rechnerischen Punktebewertung auch die funktionale Betrachtung der entstehenden Lebensraumverluste erforderlich. Im Gebiet sind sowohl gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Artikel 23 BayNatSchG geschützte Biotope als auch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Weiterhin befinden sich zwei Waldflächen im Änderungsbereich, für welche bei Überbauung ein Ausgleich nach Waldrecht erforderlich werden kann. Der Umgang mit diesen Flächen ist im Einzelnen auf Ebene des Bebauungsplans im Kontext der konkreten Planung darzulegen, zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Änderungsbereich liegen – mit Ausnahme der gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope – keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und/oder Naturdenkmäler) oder Wasserschutzgebiete vor.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken zwingend für das Gesamtareal Brunecker Straße erforderlich. Hierfür wird die Planung auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geprüft und ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches den Anforderungen des Artenschutzes gerecht wird. Eine saP für das Gesamtareal wurde im Jahr 2018 von WGF Landschaft erstellt. Aufbauend auf dieser ist für den nachfolgenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich 8b eine detaillierte saP zu erstellen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten sind aus dem Konzept für das Gesamtareal im Modul II voraussichtlich umzusetzen (vgl. WGF (2021): Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz):

- V1 Erhalt von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- V2 Erhalt von Habitat-Bäumen und alten Gehölzbeständen
- V4 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzfällung
- V5 Bauzeitenbeschränkung für die Fällung von Habitat-Bäumen
- V6 Untersuchung und ggf. Bauzeitenbeschränkung von abzubrechenden Gebäuden
- V7 Abfang, Umsiedelung und Vergrämung von Reptilien
- V8 Verhinderung der Wiederbesiedlung des Baufelds durch Reptilien
- V11 Neuanlage von naturnahen Grün- und Freiflächen
- V16 Fledermausfreundliche Beleuchtung des öffentlichen Raums
- V17 Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden
- V18 Umweltbaubegleitung
- V19 Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden

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

- CEF 2 Anbringen von Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen
- FCS 1 Ersatzlebensräume für Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs

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

Im Gesamtareal Brunecker Straße ist eine sehr große Zauneidechsenpopulation vorhanden. Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs 8b (Modul II) stellen Teilflächen einen Lebensraum der Art dar. Mit der städtebaulichen Neuordnung werden mit den künftigen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen Lebensstätten der Art wahrscheinlich großflächig überbaut. Um den Erhaltungszustand von Zauneidechse zu sichern, wird die Durchführung einer großflächigen FCS-Maßnahme (FCS 1) außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets durchgeführt werden müssen. Geeignete Waldflächen werden so optimiert, dass sie dauerhaft günstige Habitatstrukturen für die Zauneidechse (und die Schlingnatter) aufweisen (analog zur Vorgehensweise in Modul I / B-Plan Nr. 4635, FNP-Änderung 8a). Die Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zum nachfolgenden Bebauungsplan zu regeln, nähere Informationen werden in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie im noch zu erstellenden bzw. fortzuschreibenden Maßnahmenkonzept festgelegt.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist bei der Regierung von Mittelfranken dafür ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Durch das Vorhaben ist zudem mit dem Verlust von Lebensräumen für nach nationalem Recht besonders geschützte Arten (z.B. Heuschrecken) zu rechnen. Der Erhalt oder Ersatz von Habitaten ist auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans zu klären. Eine Verringerung des Lebensraums und die Tötung von Individuen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

6. Geprüfte Alternativen

Bei der Prüfung und Bewertung von Alternativen für den Änderungsbereich 8b muss das Gesamtgebiet „Brunecker Straße“ betrachtet werden, da es sich um ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Areal handelt. Die separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen ist hier nicht zielführend.

Standortalternativen

In Nürnberg herrscht ein Bauflächendefizit im Bereich Wohnen und Gewerbe. Dabei gibt es im Stadtgebiet keine Flächen, die ein mit dem Gebiet „Brunecker Straße“ vergleichbares Potenzial für die Innenentwicklung bieten. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich wären mit Blick auf die Flächengrößen grundsätzlich vorhanden. Eine solche widerspräche aber landes- und regionalplanerischen Zielen insbesondere hinsichtlich des Gebots der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Areal „Brunecker Straße“ bietet dagegen sehr gute Standortbedingungen und die Möglichkeit einer Flächenkonversion im Innenbereich des Stadtgebiets.

Vergleiche hierzu auch die Prüfung von Planungsalternativen in der Begründung zur FNP-Änderung 8b (Kap. I.4.6).

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereiches und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung bezüglich der einzelnen Umweltbelange bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Im vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des FNP/LP) betrachtet. Aufgrund dieser übergeordneten Planungsebene konnte bei der Erstellung des Umweltberichts und insbesondere bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter lediglich ein eingeschränkter Maßstab angewandt werden. Dieser Betrachtungsmaßstab wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans und des hierfür zu erstellenden Umweltberichts konkretisiert und detailliert.

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

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

Planungsgrundlagen

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

Schutzgut Pflanzen / Tiere:

- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz zur Änderung 8b „Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße“ – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (WGF Landschaft, Nürnberg), Juli 2021

Schutzgut Mensch / Lärm:

- MüllerBBM – Nürnberg Lichtenreuth, Modul II, Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplanänderung 8b
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002-07.
- DIN 18005-1, Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 1987-05.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (01.06.2017)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19: Ausgabe 2019.
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d BImSchG, 28.10.2015

Schutzgut Luft

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

Schutzgut Klima

- GEO-Net Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

Zur Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist ein umfangreiches Konzept von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen erforderlich. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf eines Monitorings, das sich über einen defi-

nierten Zeitraum erstreckt: das Monitoring beginnt mit der jeweiligen Herstellung der Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen. Die Entwicklung dieser Flächen und die Funktionalität der Maßnahmen bedürfen einer wiederkehrenden Überwachung über einen definierten Zeitraum. Die detaillierte Aufstellung aller Monitoringmaßnahmen ist nachfolgend im Umweltbericht zum Bebauungsplan darzulegen.

Auf Grund der übergeordneten Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind weitere und detaillierte Aussagen zur Überwachung hier nicht möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die mit den zuständigen Behörden abzustimmenden Überwachungsmaßnahmen erarbeitet und im Umweltbericht definiert sowie zusätzlich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert (Städtebaulicher Vertrag).

9. Zusammenfassung

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

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

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

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für diese Schutzgüter gilt es auf B-Planebene, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Die Deckung des anfallenden Bedarfs in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgearbeitet.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) sind entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) detailliert auszuarbeiten und darzustellen.

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

* bei verbindlicher Regelung / Umsetzung konfliktmindernder Maßnahmen auf B-Planebene

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 01.09.2021

gez. T. Altmann

Dipl. Ing. Tobias Altmann

Verfasser: Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

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

Dipl. Ing. Michael Voit, M. Sc. Anne Heitmann

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klima und Energie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Nürnberg - FNP-Änderungsverfahren 8b

LEGENDE:

N

Untersuchungsgebiet

Eingemessene Grundwassermessstellen

Hintergrundkarte Nürnberg Südbahnhof DFK

Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens 8b

Abbildung angepasst für FNP-Änderungsverfahren 8b. „Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße“ durch Planungsbüro Vogelsang
14.04.2021; gez. T.Altmann

aurelis Real Estate GmbH & Co . KG
Region Süd
Schlosschmidstraße 5
80639 München

Sieker
Die Regenwasserexperten
Rennbahnallee 109 A
15366 Hoppegarten
Telefon: 03342-3595-0
Telefax: 03342-3595-29

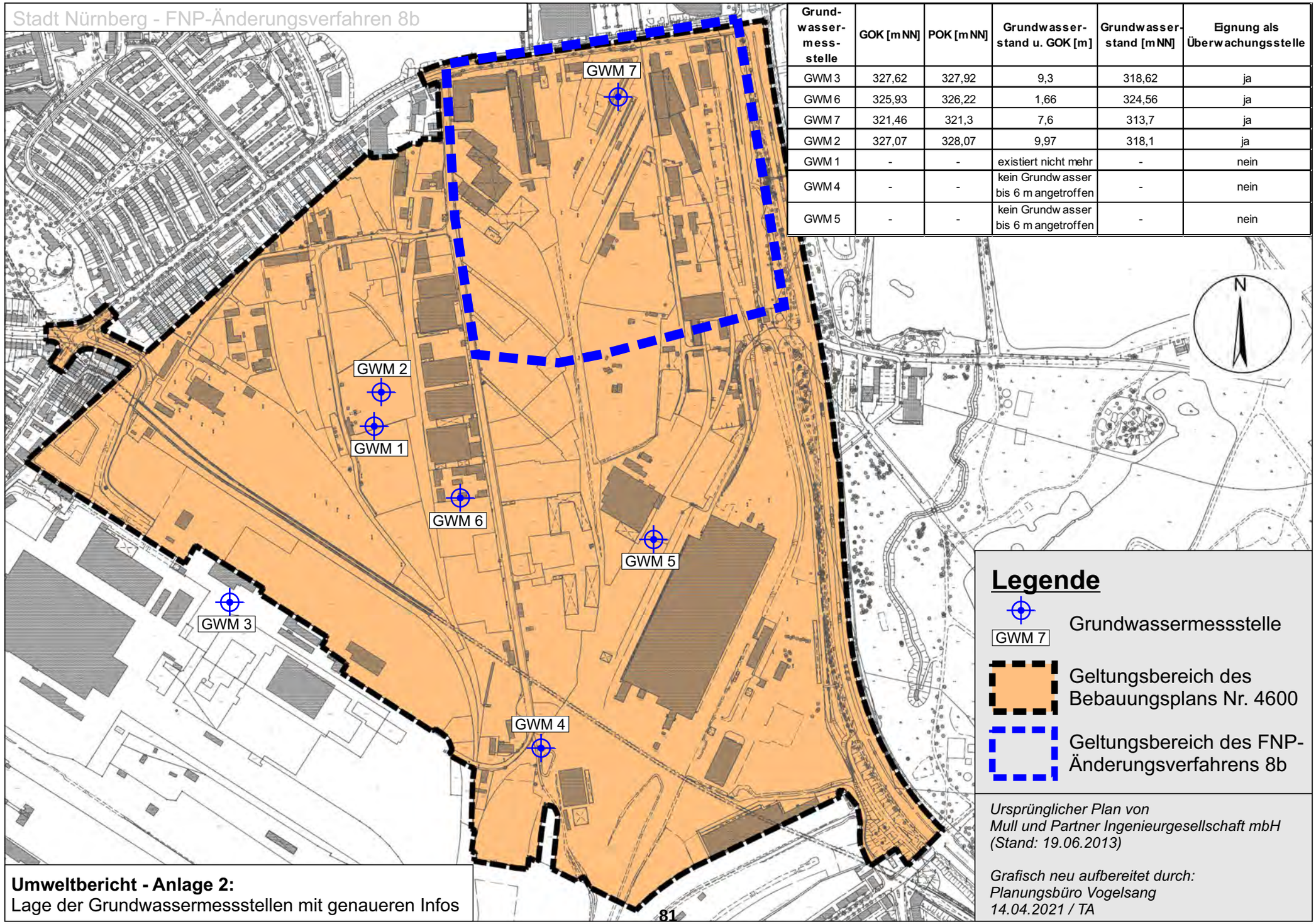
Umweltbericht - Anlage 1:
Lage der vorhandenen Grundwassermessstellen

Eingemessene Grundwassermessstellen

Anlage			
Plan Nr.			
Maßstab	1:5000		
Projekt Nr.	849		
		Datum	Name
Erstellt		APRIL/2016	HAUSNER
Bearbeitet		APRIL/2016	HAUSNER
Geprüft		APRIL/2016	SIEKER

Quelle:
DB Immobilien Region Süd

Grund-wasser-mess-stelle	GOK [m NN]	POK [m NN]	Grundwasser-stand u. GOK [m]	Grundwasser-stand [m NN]	Eignung als Überwachungsstelle
GWM 3	327,62	327,92	9,3	318,62	ja
GWM 6	325,93	326,22	1,66	324,56	ja
GWM 7	321,46	321,3	7,6	313,7	ja
GWM 2	327,07	328,07	9,97	318,1	ja
GWM 1	-	-	existiert nicht mehr	-	nein
GWM 4	-	-	kein Grundwasser bis 6 m angetroffen	-	nein
GWM 5	-	-	kein Grundwasser bis 6 m angetroffen	-	nein



Legende

GWM 7 — Grundwassermessstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4600

Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens 8b

Ursprünglicher Plan von
Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
(Stand: 19.06.2013)

Grafisch neu aufbereitet durch:
Planungsbüro Vogelsang
14.04.2021 / TA

Umweltbericht - Anlage 2:
Lage der Grundwassermessstellen mit genaueren Infos

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.1

Biotop- und Nutzungstypen im Bestand (Stand: 2019)

	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
	2.3	Feldgehölze, Baumhecken
	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche und Hecken
	2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen
	3.7	Pioniergehölze und Vorwaldstadien
	5.3	Kleingärten
	7.4	Schotterflächen
	7.6a	Versiegelte Verkehrsflächen
	7.6b	Gebäudekomplexe
	9.3b	Trockenrasen mit Silbergrasflur - flechtenreich, verbuschend, etabliert
	9.3c	Initiale Silbergrasflur
	9.4	Halbruderale Magerrasen
	9.5	Altgrasbestände
	10.1	Lückige, termophile Ruderalflur - initial
	10.2a	Thermophile Ruderalflur - Übergang zu Magerrasen
	10.2b	Thermophile, ruderale Pioniervegetation auf ehemaligen Gleiskörpern
	10.2c	Thermophile Raine

Umgriff FNP Änderung 8b

Umgriff Modul II einschließlich Park

Umweltbericht - Anlage 3:
Biotop- und Nutzungstypen im Bestand
(Stand: 2019)

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

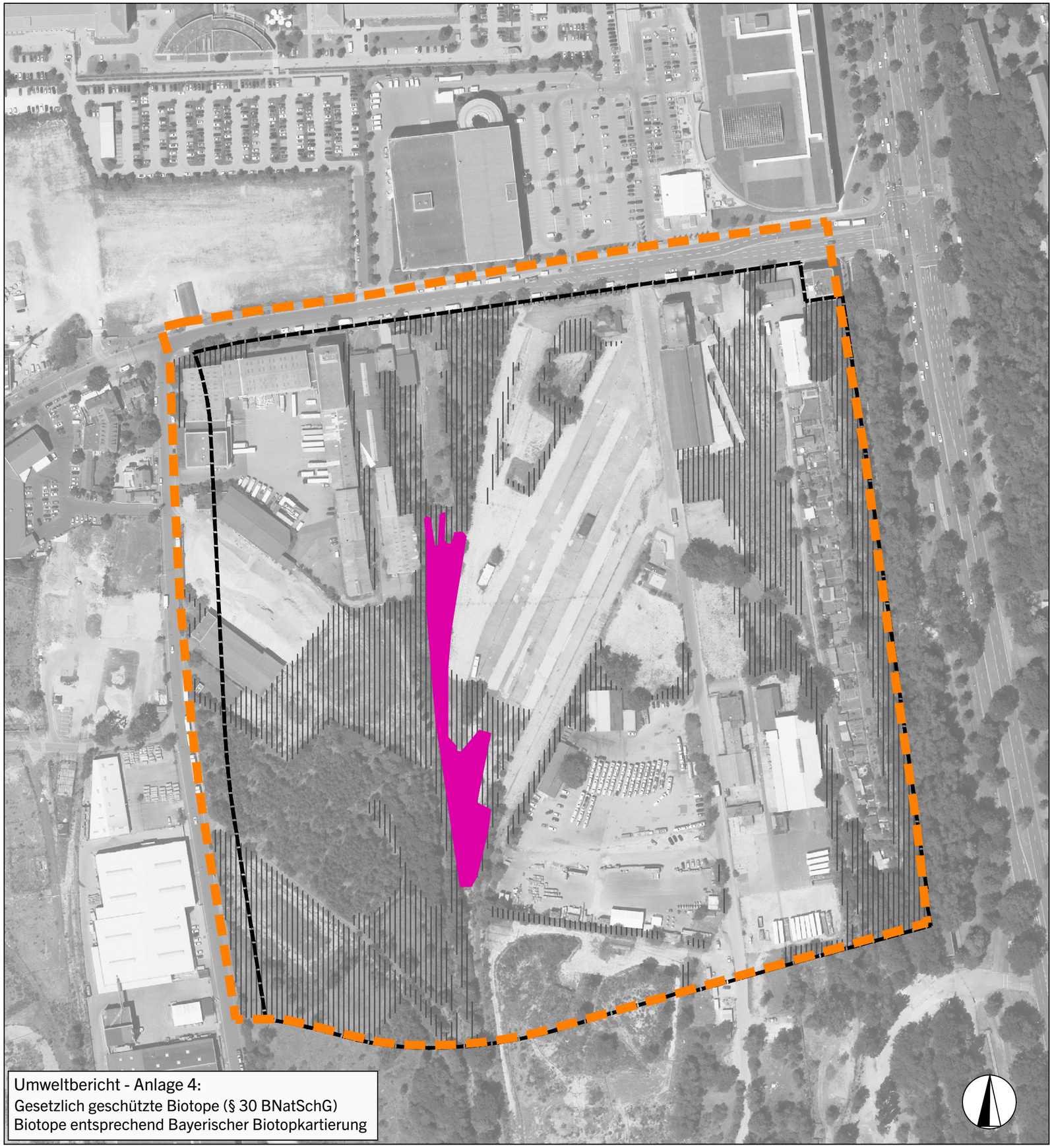
T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	23.04.2021
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.1

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung



Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung (zusammengefasst)

Umgriff FNP Änderung 8b

Umgriff Modul II einschließlich Park

Umweltbericht - Anlage 4:
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Biotope entsprechend Bayerischer Biotopkartierung

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten
GmbH

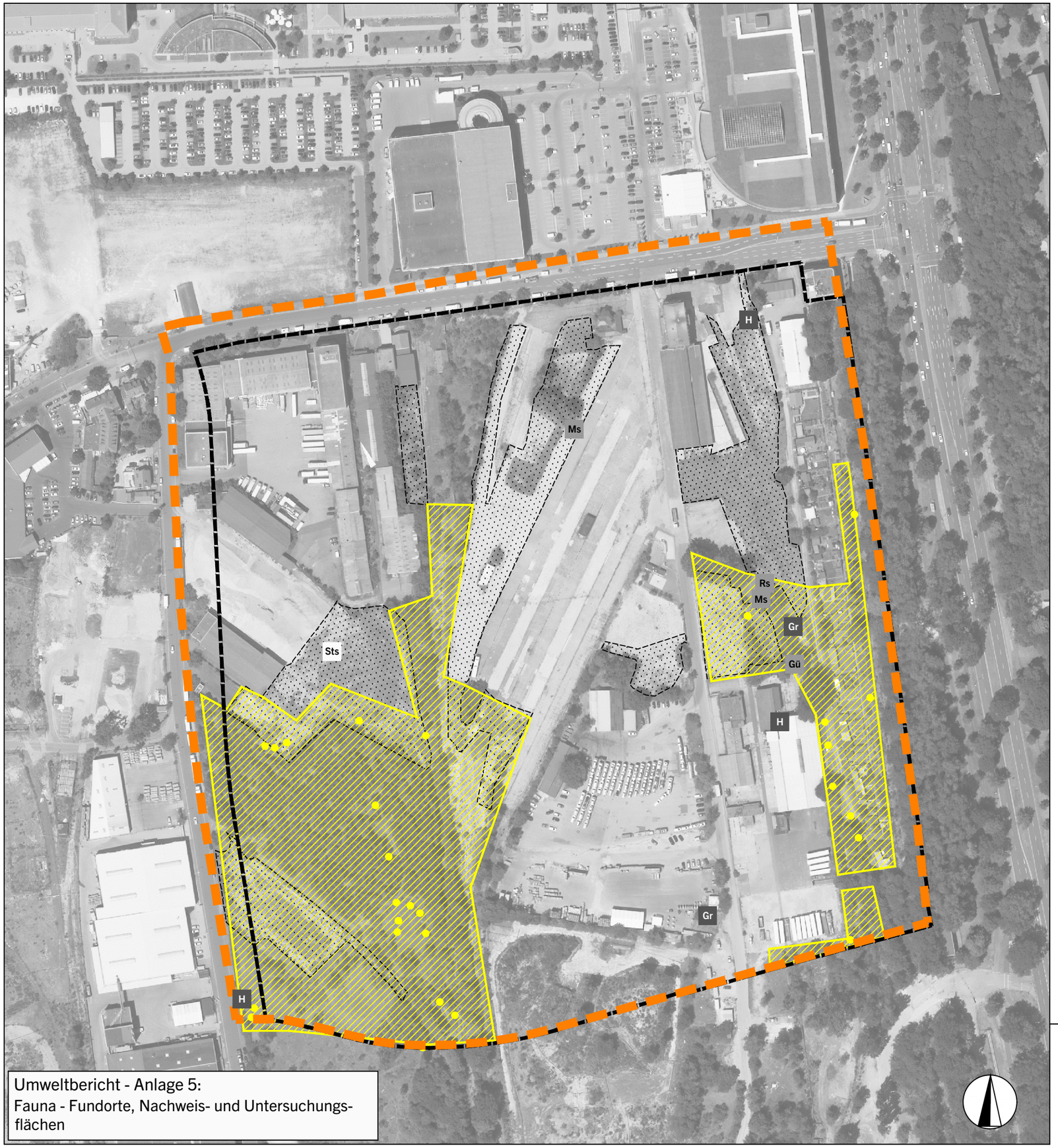
T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	23.04.2021
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH

Umweltbericht - Anlage zu 2.3.2

Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungsflächen



Zauneidechsen Fundorte

potentieller Lebensraum Zauneidechsen

potentieller Lebensraum Heuschrecken

Nachweis Vögel mit Artkürzel

Brutvogel:

Gr Gartenrotschwanz

H Haussperling

Nahrungsgast:

Gü Grünspecht

Ms Mauersegler

Rs Rauchschwalbe

Zugvogel:

Sts Steinschmätzer

Umgriff FNP Änderung 8b

Umgriff Modul II einschließlich Park

Umweltbericht - Anlage 5:
Fauna - Fundorte, Nachweis- und Untersuchungs-flächen

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

T +49 (0)911 94603 0
F +49 (0)911 94603 10
E info@wgf-nuernberg.de

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg

Maßstab	1 : 2.500
Datum	23.04.2021
Projekt Nr.	L19-36
Bearb./Gez.	AH

Berichtsvorlage
Stpl/024/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße
Erfahrungsbericht zur Realisierung der städtebaulichen Planungen im Modul I
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.04.2021
Urbane Entwicklung Südbahnhof-Areal

Anlagen:
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 23.04.2021
Sachverhalt
Übersichtsplan zur Gesamtentwicklung, Stand 03/2022

Bericht:
Die Vorlage gibt einen Überblick über die Planungshistorie im städtebaulichen Entwicklungsgebiet Nürnberg, Lichtenreuth. Die wesentlichen Schritte zur Umnutzung der Konversionsflächen des ehemaligen Südbahnhofs umfassen den Abschluss der ersten grundlegenden Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Flächeneigentümer in 2004, die Durchführung des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes auf Grundlage des Stufenkonzeptes ASP und der Rahmenvereinbarung 2014 sowie den Beschluss des Siegerentwurfs West8, Rotterdam, als Grundlage der weiteren Planungen und dessen Vertiefung zur Rahmenplanung in 2015. Die planungsrechtliche Umsetzung begann - unter Bezugnahme auf das Gesamtgebiet mit einer Größe von 90 ha - in 2016 mit der FNP-Änderung Nr. 8 und dem Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße", für welche die jeweiligen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt wurden. Die vereinbarte, modulweise Umsetzung umfasste das Modul I, für welches die FNP-Änderung Nr. 8a und der Bebauungsplan Nr. 4635 "Südlicher Hasenbuck" auf dem Gesamtumgriff herausgelöst wurden. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertags in 11/2018 erlangten die FNP-Änderung und der BP Nr. 4635 mit Bekanntmachung am 16.10.2019 Rechtskraft. Seither findet im Bereich des Moduls I umfangreiche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen statt. In 2021 konnte die Herstellung der öffentlichen Grünfläche "Lichtenreuth naturnah" südlich der - ebenfalls in 2021 hergestellten - Dr.-Luise-Herzberg-Straße zur Erschließung des Railportareals abgeschlossen werden. Zudem befinden sich acht der nördlich des künftigen "Brunecker Parks" liegenden Allgemeinen Wohngebiete in der Umsetzung durch verschiedene Bauträger. Die Vermarktung weiterer Bauflächen läuft.

Unter Berücksichtigung der Fragestellungen des o.g. Antrags wird über die Erfahrungen aus Planung und Umsetzung des Moduls I berichtet. Von besonderer Bedeutung sind hier die aus dem Rahmenplan West8 abzuleitenden, städtebaulichen Strukturen, die i.V.m. dem vertraglich vereinbarten Gestaltungsleitfaden (Hochbau) und der Behandlung der jeweiligen Vorhaben im BKB die Grundpfeiler der qualitativen Umsetzung bilden. Genossenschaftliche Baugruppen kamen in Modul I nicht zum Zug, da die zu deren zielgerichteten Berücksichtigung erforderlichen Instrumente des Zwischenerwerbs und der Konzeptvergabe nicht zur Verfügung stehen. Die Schaffung familiengerechter Wohnformen i.V.m. der Entwicklung eines sowohl hinsichtlich der sozialen Infrastruktur als auch hinsichtlich der qualitativen Grün- und Spielflächenausstattung ist von Beginn an eine wesentliche Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung in Modul I. Dieses Ziel wird im Rahmen der Umsetzung tlw. jedoch durch

immobilienwirtschaftliche Entwicklungen insgesamt sowie die Ansiedlung der künftigen TU Nürnberg mit entsprechenden Wohnraumbedarfen für Studierende im Besonderen beeinflusst. Durch entsprechende Beratungen innerhalb der Verwaltung konnte die Beibehaltung der Leitidee des familiengerechten Stadtteils weitgehend beibehalten werden. Die Etablierung kultureller und gemeinschaftlicher Einrichtungen ist planungsrechtlich möglich, bedarf jedoch auf der Umsetzungsebene detaillierter, städtischer Konzepte hinsichtlich der Raumbedarfe, der Trägerschaft und der Finanzierung. Die Entwicklung solcher Konzepte im Rahmen der Objektplanung ist auf Grund des hohen zeitlichen Druck auf Seiten der Bauträger nicht möglich.

Die Flächen des Moduls II sollen mit Beschluss des AfS am 19.07.2018 entgegen der bisherigen Nutzungsziele einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Die hierfür erforderliche FNP-Änderung Nr. 8b wird in der heutigen Sitzung zur Fassung des Feststellungsbeschlusses vorgelegt. Die Herauslösung des erforderlichen Bebauungsplanes aus dem Gesamtverfahren und der städtebauliche Vertrag werden intensiv vorbereitet. Die Nutzungsänderung des Moduls II erfolgte in Reaktion auf die geplante Entwicklung der künftigen TU Nürnberg und dem Erwerb der fraglichen Flächen durch den Freistaat Bayern. Zu planerischen Entwicklung dieses Bereiches wird auf die entsprechende Vorlage in der heutigen Sitzung verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **WiF, Stab Wohnen**

☐

☐

Ö 2

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

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
2 0. Apr. 2021 /.....Nr. .....
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
VII | 2 z.w.V. X | 4 Antwort vor Abesendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
Bgm Ise
Kopie: BDR/DiP/Gegen/DEK/

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 23. April 2021
Antragsteller: Meissner, Kayser

Raum für Menschen: Urbane Entwicklung des ehem. Südbahnhof-Areals

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Areal des ehemaligen Südbahnhofs rund um die die Brunecker Straße bietet für die Stadt Nürnberg eine außergewöhnliche Chance einen neuen lebendigen und vielfältigen Stadtteil zu entwickeln.

Die stadtplanerischen Entwicklungen sind am ehemaligen Südbahnhof bereits in vollem Gange – der erste Teil des Areals („Modul 1“) wird in diesem Zusammenhang bereits auf Objektebene realisiert. Aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion muss deshalb bei den nun bevorstehenden konkreteren Planungen („Modul 2“) erneut ein besonderes Augenmerk auf Qualität und Passgenauigkeit der zu schaffenden Angebote und Entwicklungsziele gerichtet werden.

Ziel aller stadtentwicklerischen Maßnahmen muss auch hier die Herstellung vielfältiger und zugleich ausgewogener Quartiere, sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein. Diese Prämissen gilt es von Seiten der Stadt immer wieder und kontinuierlich zu überprüfen. Lebendigkeit und Vielfalt müssen aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion in diesem urbanen Gebiet auch dadurch geschaffen werden, dass beispielsweise Räume für kulturelle Nutzung von Anfang mitgedacht werden, damit Menschen dort nicht nur wohnen, sondern auch leben, sich treffen und zusammenkommen können. Darüber hinaus gilt es genossenschaftlichen Wohnungsbau und beispielsweise Baugruppen zu priorisieren, um auch an dieser Stelle der lebendigen Struktur unserer Stadt Ausdruck zu verleihen. Selbstverständlich muss sich dies auch in der architektonischen und baustrukturellen Vielfalt vor Ort niederschlagen und deshalb große Blockstrukturen vermieden werden. Der vorhandene Bedarf für passgenauen Wohnraum für Familien sollte darüber hinaus in „Modul 2“ durch die Realisierung von größeren Wohnungen in den Blick genommen werden.

Die SPD Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet von den Erfahrungen bei den bisherigen Entwicklungen in Modul 1 und gibt auf Basis der daraus gezogenen Rückschlüsse konkrete Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte ab.

Stadtratsfraktion Nürnberg
SPD

- Die Verwaltung leitet notwendige Schritte ein um in Modul 2 sog. „Großformen in Blockstruktur“ zu vermeiden, um nicht nur architektonische, sondern auch baustrukturelle Vielfalt vor Ort sicherzustellen.

- Die Verwaltung stellt (bspw. durch das Schließen städtebaulicher Verträge) sicher, dass im Rahmen von Modul 2 eine klare Priorisierung für genossenschaftlichen Wohnungsbau, gemeinwohlorientierte Bauträger und Baugruppen vorgegeben wird.

- Die Verwaltung gibt klare Vorgaben für die Umsetzung von familiengerechtem Wohnen sowie für die Schaffung von größeren Wohnungen (5 Zimmer aufwärts) in Modul 2 vor, und trägt für den zugehörigen Vollzug Rechnung.

- Im Rahmen der Ausweisung des Areals als „urbanes Gebiet“, schafft und ermöglicht die Verwaltung auch Räume für kulturelle Nutzung sowie gesellschaftliche Treffpunkte und Gemeinschaftsräumlichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Brehm	Fabian Meissner	Christine Kayser
Fraktionsvorsitzender	Stadtrat	Stadträtin

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße"
für das Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs sowie zwischen der Ingolstädter Straße und der Münchener Straße

Erfahrungsbericht zur Realisierung der städtebaulichen Planungen im Modul I

Entscheidungsvorlage

1. Planungshistorie

Die städtebauliche Entwicklung der Konversionsflächen am ehemaligen Südbahnhof an der Brunecker Straße begann im Jahr 2004 mit ersten Abstimmungen über mögliche künftige Nutzungen für die brachfallenden Bahnflächen im Stadtgebiet. Mit Ausarbeitung eines Stufenkonzepts unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen, sozialen, naturschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Parameter und nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Flächeneigentümer in 2014 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Anforderungen an die zu entwickelnden städtebaulichen Qualitäten und die zu etablierenden stadträumlichen Funktionsbeziehungen leiten sich u.a. aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Südost ab, worin u.a. die Deckung der sozialen Infrastrukturbedarfe, die Vernetzung von Bestand und Planung, die Entwicklung funktionierender Nord-Süd- sowie insbesondere Ost-West-Verbindungen unter Einbettung in entsprechende Grünflächen genannt werden.

Aufbauend auf der konzipierten, schritt- bzw. modulweisen Umsetzung und entsprechend der vertraglich vereinbarten Abläufe wurde der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros West8, Rotterdam, in 2015 für das Modul I zu einer Rahmenplanung vertieft. Wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen Umsetzung ist hier die frühzeitige und fortlaufende Abstimmung der erforderlichen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen für den gesamten Entwicklungsbereich (FNP-Änderungsverfahren Nr. 8 sowie BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ als planerische Klammern, für die die jeweiligen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden), um die vielfältigen baulichen, verkehrlichen und funktionalen Wechselwirkungen in der modulhaften Bearbeitung zu berücksichtigen (z.B. FNP-Änderung 8a sowie BP 4635 „Ingolstädter Straße“ für das Modul I).

2. Anpassung des Planungsziele

Aus der in 2017 durch die bayerische Staatsregierung getroffenen Entscheidung zur Ansiedelung einer eigenständigen Universität in Nürnberg und dem damit verbundenen Erwerb der ehemals als Module III und IV bezeichneten Flächen (jetzt Modul UTN – University of Technology Nuremberg) in 2018 resultierte auch eine Nutzungsänderung für das Modul II, die im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 19.07.2018 beschlossen wurde. Anstelle der bisher hier vorgesehenen Gewerbenutzungen sollen nun – in Reaktion auf den entsprechend hohen Wohnraumbedarf i.V.m. der innerstädtischen Lage und den bestehenden (U-Bahn) und geplanten (Strab) Anschlüssen an den ÖPNV – Wohnbauflächen mit einem untergeordnetem Gewerbeanteil entstehen. Die vertraglichen Grundlagen wurden mit der zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis geschlossenen Rahmenvereinbarung 2018 geschaffen. Demnach sind ausschlaggebend für die städtebaulichen Strukturen in Modul II – ebenso wie in Modul I – die Leitlinien des Ideen- und Realisierungswettbewerbs bzw. des Rahmenplans West8.

Für den Bereich der künftigen UTN wurden in 2019 durch den Wissenschaftsrat des Freistaats Bayern und weiteren Institutionen zunächst die inhaltlichen und fachlichen Schwerpunkte entwickelt und darauf aufbauend entsprechende Raumprogramme konzipiert. Gleichzeitig wurden die planerischen Rahmenbedingungen, u.a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der umweltfachlichen Belange mit der Stadt Nürnberg abgestimmt. Unter diesen Maßgaben

wurde 2020 eine wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Mit Entscheidung der Empfehlungskommission wurde am 30.04.2021 das Strukturkonzept der Planungsgemeinschaft Ferdinand Heide Architekten (FHA), Frankfurt, und TOPOS Landschaftsarchitekten, Berlin, zur Umsetzung ausgewählt.

3. Umsetzungsstand Modul I sowie Planungsstand Modul II und Modul UTN

Die Baurechtsschaffung für das Modul I konnte mit Abschluss des städtebaulichen Vertrags am 21.11.2018 sowie mit dem Wirksamwerden der FNP-Änderung Nr. 8a und dem Inkrafttreten des BP Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2019 abgeschlossen werden. Seither fanden und finden im Bereich des Moduls I umfangreiche Maßnahmen sowohl zur Baufeldfreimachung als auch zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen statt. Die Herstellung der ökologisch hochwertigen und künftig ausschließlich extensiv zu nutzenden Grünfläche „Lichtenreuth naturnah“ wurde in 2021 abgeschlossen. Mit Abschluss der Herstellungs- und Entwicklungspflege wird diese ca. 7,5 ha große Fläche in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen.

Mit dem in der heutigen Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegtem Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 8b soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Modul II, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken, voraussichtlich bis zum dritten Quartal 2022 abgeschlossen werden. Die Herauslösung eines eigenständigen Bebauungsplans aus dem Bebauungsplan Nr. 4600 für das Modul II sowie die Verhandlung des erforderlichen städtebaulichen Vertrages werden derzeit intensiv vorbereitet und vorangetrieben. Die notwendigen Gutachten werden derzeit erstellt, ebenso werden Plan, Satzung und Begründung mit Umweltbericht erarbeitet. .

Die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der künftigen UTN soll durch den in der heutigen gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses zur Beschlussfassung vorgelegten Rahmenplan UTN geschaffen werden. Die planungsrechtliche Umsetzung wird sich hierbei wiederum zunächst auf die FNP-Änderung Nr. 8c konzentrieren. Die Weiterführung der Bebauungsplanung und die Abstimmung der städtebaulichen Vereinbarung werden auch für diesen Bereich vorbereitet.

4. Erfahrungen aus Modul I

a) Städtebauliche Strukturen

Grundlegend für die Entwicklung des Moduls I ist – wie auch für die weiteren Module – das städtebauliche Leitkonzept des Ideen- und Realisierungswettbewerbs bzw. des daraus entwickelten Rahmenplans West8. Die hierbei in Anlehnung an gründerzeitliche, städtebauliche Vorbilder vorgeschlagenen Blockstrukturen erweisen sich gegenüber einer Änderung der wie unter Punkt 2 beschriebenen Planungsprämissen als äußerst anpassungsfähig. Die straßenbegleitende Bebauung ermöglicht durch die Zuordnung der öffentlichen und privaten Flächen die Schaffung diffiziler Raumqualitäten mit zusammenhängenden Bewegungsflächen einerseits und lärmgeschützten, ruhigen Innenhöfen andererseits. Die im BP Nr. 4635 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gewährleisten die Entwicklung erforderlicher Raumkanten, aber auch die Öffnung in den hierfür vorgesehenen Bereichen.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung insgesamt ist die fortwährende Prüfung der in o.g. Stufenkonzept und dem Wettbewerb (bzw. des modulweise zu vertiefenden Rahmenplanung West8) definierten Qualitäten. So wurde an den Schnittstellen der jeweiligen Planungsphasen Wettbewerb / Rahmenplan sowie Rahmenplan / Bebauungsplan (mit städtebaulichem Vertrag) ein aus den Jurymitgliedern des Wettbewerbs bestehender Gestaltungsbeirat einberufen. An der Schnittstelle zwischen Bebauungsplan / Hochbau (Objektplanung) wurde dieser Gestaltungsbeirat sukzessive durch den Baukunstbeirat (BKB) der Stadt Nürnberg ergänzt. Grundlage der Bewertung und Beratung war hierbei der vertraglich vereinbarte Gestaltungsleitfaden, welcher den Bauwerbern wesentliche Prinzipien zur Umsetzung vorgibt.

In der Umsetzung des Moduls I – insbesondere vor dem Hintergrund des Pandemiegeschehens der letzten zwei Jahre – hat sich gezeigt, dass die für besondere städtebauliche Lagen vereinbarte Wiedereinberufung des Gestaltungsbeirats zu zeitlichen Verzögerungen innerhalb der Projektierung führen kann; insbesondere dann, wenn eine Wiedervorlage einzelner Projekte erforderlich wird. Der vertraglich vereinbarte Gestaltungsleitfaden leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Bebauung im Sinne des europäischen Städtebaus.

b) Ermöglichung genossenschaftlicher Baugruppen
Die Sicherung von Flächen für besondere Nutzergruppen in Modul I erfolgt im BP Nr. 4635 durch die Festsetzungen einzelner Baufelder für den geförderten Wohnungsbau. Damit entstehen auf ca. 49.000 m² Geschossfläche ca. 475 geförderte Mietwohnungen. Deren quantitativer Umfang resultiert aus den Vorgaben des Baulandbeschlusses (BLB) der Stadt Nürnberg. Regelungen zur qualitativen Gestaltung werden über die Richtlinien des geförderten Wohnungsbau, die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 getroffen und deren Umsetzung durch Ref.VII/Stab Wohnen im Rahmen des Förderverfahrens sichergestellt.

Eine darüberhinausgehende Sicherung von Flächen für weitere Nutzergruppen, wie z.B. genossenschaftlichen Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften erfolgte in Modul I nicht. Klassische genossenschaftliche Baugruppen kamen nicht zum Zug. Die o.g., im Zusammenhang mit dem geförderten Wohnungsbau festgesetzten Baufelder wurden bzw. werden durch verschiedene Wohnungsbauträger entwickelt. Derzeit sind folgende geförderte Wohnungen im Modul I in Planung:

- Sondergebiet „Wohnen und Nahversorgung“ an der Brunecker Straße: das ESW plant einen Nahversorger und einen Drogeriemarkt, zudem sollen freifinanzierte und ca. 64 geförderte Wohneinheiten entstehen.
- WA 18 an der Nerzstraße: Das ESW plant ca. 80 – 100 geförderte Wohneinheiten.
- WA19 entlang der Planstraße B: Die Schultheiß Projektentwicklung AG plant und baut für einen Ersterwerber ca. 250 geförderte Wohneinheiten. Die Besonderheit hierbei: es entstehen Wohnungen für Familien, Singles sowie auf Beratung und Empfehlung von SW sog. „besondere Wohnformen“, die ein inklusives Wohnkonzept ermöglichen. Die ersten Förderanträge werden noch im Jahr 2022 erwartet.

Eine Möglichkeit zur dezidierten Förderung spezifischer/genossenschaftlicher Baugruppen bietet der offensive kommunale Zwischenerwerb und eine Weitereichung der städtischen Zielsetzungen über Konzeptvergaben – insbesondere da hier reduzierte Preise angesetzt werden sollten. Eine Weitergabe an die Flächeneigentümer bzw. Bauträger ist u.a. durch den BLB eingeschränkt, welcher Angemessenheit und Kausalität als Begrenzung der Last für den Grundstückseigentümer definiert.

c) Sicherung familiengerechter Wohnformen
Die Schaffung familiengerechter Wohnformen i.V.m. der Entwicklung eines sowohl hinsichtlich der sozialen Infrastruktur als auch hinsichtlich der qualitativen Grün- und Spielflächenausstattung ist von Beginn an eine wesentliche Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung. Diesem Ziel wird u.a. durch die Festsetzung der gesamten, öffentlichen Grünfläche innerhalb des Moduls I als Spielplatz Rechnung getragen. Auf dieser ca. 2,5 ha großen Fläche können zusammenhängende Spiel-, Bewegungs- und Ruheangebote frei angeordnet werden. Mit einer an dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ orientierten Funktionsverteilung von Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten und eine Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf innerhalb des Moduls I wird dieser Anspruch weiter vertieft.

Jedoch wird die bauliche Umsetzung der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baufelder in Modul I maßgeblich beeinflusst durch die immobilienwirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen als auch die in Aussicht stehende Ansiedlung der UTN mit entsprechenden Wohnbedarfen für

Studierende im Besonderen. Auf nahezu allen Baufeldern zeigten die jeweiligen ersten Entwurfsstände der verschiedenen Bauträger einen hohen Anteil von sog. Mikroappartements bzw. Kleinstwohnungen. Auf Grund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten konnte dieser Entwicklung nur durch entsprechende Verhandlungen im Rahmen der Beratungsgespräche entgegengewirkt werden, sodass das Ziel der Entwicklung eines familiengerechten Stadtteils beibehalten werden kann.

Im Hinblick auf künftige Planungen müssen daher alle Möglichkeiten zur Regelung über zielgerichtete Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichem Vertrag geprüft und getroffen werden. Konkrete Regelungen zur Regulierung werden derzeit innerhalb der Stadtverwaltung vorbereitet, insbesondere sollen konkrete vertragliche Regelungen zum höchstzulässigen Anteil von Kleinstwohnungen je Baufeld forciert werden. Die Zielsetzung eines familiengerechten Stadtteils gilt auch für das Modul II. Entsprechende Regelungsmöglichkeiten auf der Grundlage des § 9 BauGB sind allerdings sehr beschränkt und nur mit der Bereitschaft des Eigentümers aussichtsreich umsetzbar.

Gestaltungsmöglichkeiten durch den geförderten Wohnungsbau: Der geförderte Wohnungsbau trägt dadurch, dass die Förderung bedarfsgerecht zu erfolgen hat, dazu bei, dass eine an der konkreten Nachfrage orientierte Mischung von geförderten Wohnungen entsteht. Dazu stimmt der Stab Wohnen die Bedarfe mit der Wohnungsvermittlung/ShA ab und gibt sie dem Investor i.R. der Förderung vor. Darüber hinaus sichert die Wohnraumförderung die soziale Durchmischung der Quartiere. Es entsteht qualitätsvoller Wohnungsbau für unterschiedliche Haushalte, was sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Belegungs- und Einkommensstruktur betrifft. So stellt Stab Wohnen über den geförderten Wohnungsbau sicher, dass weder bauliche noch soziale Monostrukturen entstehen. Alle geförderten Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach den Vorgaben der Förderung vollumfänglich barrierefrei nach DIN 18040-2 zu errichten. Damit gehen die Förderbestimmungen über die Vorgaben der BayBO hinaus. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, sog. „Besondere Wohnformen“ zu fördern. Diese Förderung ermöglicht es, den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen spezieller Bewohnergruppen (z.B. Demenzwohngruppen, Inklusive Wohngruppen, Seniorenwohngemeinschaften etc.) individuell Rechnung zu tragen.

d) Etablierung sozialer und kultureller Nutzungen

Auf der Ebene der Bebauungsplanung eröffnen sich unter Anwendung der Baunutzungsverordnung große Spielräume hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen. In den allgemeinen Wohngebieten des Moduls I wurden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Somit sind alle weiteren Nutzungen des § 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig. Zudem wurde in ausgewählten, städtebaulichen Lagen durch die Nichtanrechnung auf die zulässige Geschossfläche ein Anreiz zur Schaffung von Räumen u.a. für Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen.

Im Rahmen von Beratungsgesprächen der Verwaltung und auch durch entsprechende Thematisierung im BKB ist es gelungen, Drittnutzungen, die der allgemeinen Versorgung in den Wohngebieten an städtebaulich exponierten Stellen dienen, unterzubringen.

Von besonderer Wichtigkeit zur tatsächlichen Schaffung solcher Räume ist jedoch das Vorliegen entsprechender Konzepte zu Nutzung, Betrieb und Raumbedarf – insbesondere durch die Fachdienststellen, wenn die Ansiedlung dieser Nutzungen durch die Stadt Nürnberg forciert werden soll. Aus den Erfahrungen in Modul I resultiert hierbei vor allem die Notwendigkeit einer vorausschauenden Entwicklung der o.g. Konzepte. Auf Grund des hohen zeitlichen Drucks in der Hochbauphase bestehen äußerst geringe Möglichkeiten, entsprechende Bedarfe nachträglich einzubinden. Die Unterbringung kultureller und gemeinschaftlicher Nutzungen ist jedoch auch innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf möglich – dies aber in Abhängigkeit der konzeptionellen Ausprägungen der Umsetzung auf diesen Flächen.

5. Fazit und Empfehlungen

zu 4.a) Im Gegensatz zu den im städtebaulichen Vertrag für das Modul I getroffenen Vereinbarungen soll im Modul II auf die Einberufung des Gestaltungsbeirates verzichtet werden. Statt dessen sollen alle Hochbauprojekte dem BKB vorgelegt werden. I.V.m. der Verpflichtung zur Anwendung des o.g. Gestaltungsleitfadens ist dies die Grundlage der baukulturellen Vielfalt.

zu 4.b) Die Etablierung besonderer Wohnformen (z.B. Atelierwohnungen, Seniorenwohnanlagen) sollte weiterhin auf Teilflächen des Moduls II angestrebt werden. Zur Sicherung dieser Ziele und der Ermöglichung genossenschaftlicher Projekte ist ein Zwischenerwerb der fraglichen Flächen durch die Stadt Nürnberg von besonderer Bedeutung und aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich. Sofern in Modul II Flächen für Baugruppen und –genossenschaften etabliert werden sollen, bedarf es hier zeitnaher Maßnahmen seitens der Stadt Nürnberg.

zu 4.c) Die Zielsetzung eines familiengerechten Stadtteils gilt auch für das Modul II. Die Sicherung familiengerechter Wohnformen mit entsprechenden Wohnungsgrößen kann jedoch bauleitplanerisch und vertraglich durch entsprechende Festsetzungen und Vereinbarungen nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Familiengerechter und bedarfsgerechter Wohnraum kann nur bei den geförderten Wohnungen durchgesetzt werden. Zur Gewährleistung einer quantitativ adäquaten Ausstattung des Wohnumfeldes wird jedoch eine Orientierung der zu Grunde zu legenden Bewertungsmaßstäbe am aktuellen Geschehen auf dem Immobilienmarkt empfohlen.

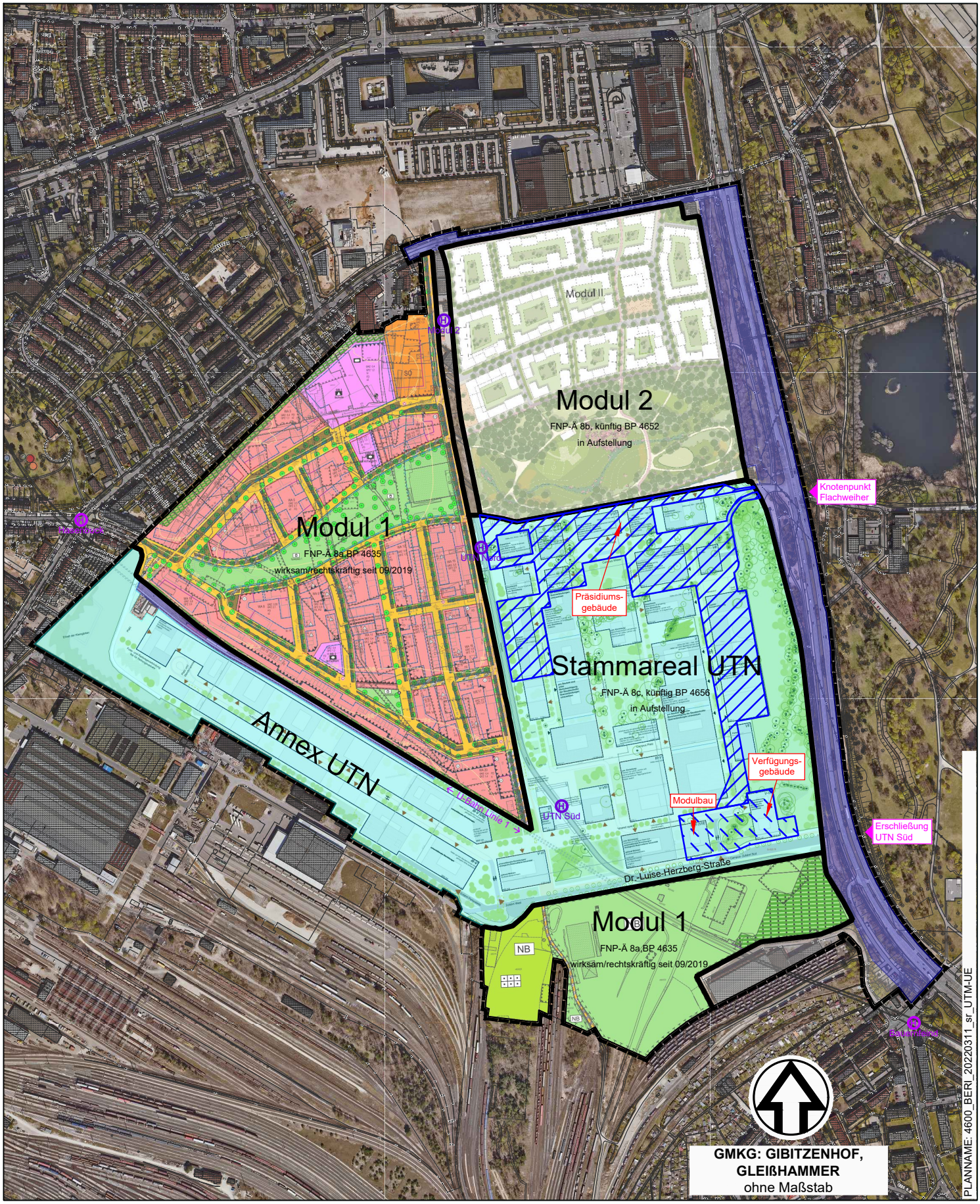
zu 4.d) Planungsrechtlich kann die Zulässigkeit sozialer und kultureller Nutzungen sowohl in allgemeinen Wohngebieten als auch in urbanen Gebieten sehr feingliedrig gesteuert werden. Zur Umsetzung bedarf es jedoch zum einen entsprechender Nutzungs-, Raum- und Betreiberkonzepte, die bereits in frühen Planungsstadien einbezogen werden sollten sowie zum anderen die Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit. Auch hier wird ein Zwischenerwerb der Flächen für sozial und kulturell bedeutsame Einrichtungen durch die Stadt Nürnberg empfohlen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4600 "BRUNECKER STRASSE"

für ein Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs zwischen Ingolstädter Straße und Münchener Straße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Modul 1: Stadtplanungsamt Nürnberg / Modul 2: West8, Rotterdam
UTN: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH / TOPOS Landschaftsplanung Stadtplanung / Luftbild: Stadt Nürnberg 2020
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/018/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost"
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):
Für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ mit Rechtsverbindlichkeit vom 22.08.2018. Es werden Gewerbegebiete mit Emissionskontingenten im Umfang von 2,7 ha festgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Veränderungen in Wetzendorf sowohl im Bereich der Bestands-nutzungen, als auch im Bereich geplanter Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641A „Wetzendorf-Parlerstraße“ ist die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich eines der festgesetzten Emissionszusatzkontingente für die Richtungssektoren A und B erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen 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.

Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden. Anschließend kann die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt 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:

Durch die Bebauungsplanänderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße gemäß Plan vom Stadtplanungsamt vom 03.03.2022.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße vom 03.03.2022 unter Hinweis auf den beigefügten Entwurf der Begründung vom 03.03.2022.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ mit Rechtsverbindlichkeit vom 22.08.2018. Es werden Gewerbegebiete mit Emissionskontingenten im Umfang von 2,7 ha festgesetzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ ist die Änderung von zwei richtungsbezogenen Lärm-Zusatzkontingenten nachts bzw. von einem richtungsbezogenen Zusatzkontingent tags. Anlass für die Änderung sind Veränderungen im Bestand im Umfeld des Bebauungsplans, insbesondere der Wetzendorfer Straße 230, sowie geänderte planerische Ziele durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641A „Wetzendorf-Parlerstraße“ und bestehende Immissionsorte, die bisher nicht berücksichtigt wurden. Ebenso soll durch die Anpassung des nächtlichen Zusatzkontingents in Richtungssektor B auf einheitliche Werte eine Bereinigung stattfinden. Die erneute schallgutachterliche Betrachtung hat ergeben, dass die an Hand der betrachteten Immissionsorte rechnerisch festgesetzten Zusatzkontingente auf Grund der schmalen Richtungssektoren, in denen sie liegen, nicht durch reelle Lärmquellen von Gewerbebetrieben ausgenutzt werden können.

Mit der Anpassung der Zusatzkontingente wird die zulässige Art der Nutzung nicht verändert, da laut gutachterlicher Stellungnahme Betriebe, die Betriebsabläufe aufweisen, die die hohen Zusatzkontingente in einem so schmalen Richtungssektor tatsächlich ausnutzen könnten, kaum existieren dürften. Insofern waren die bisherigen Zusatzkontingente für die künftigen Betriebsabläufe nicht notwendig. Das Planungsziel ein Gewerbegebiet, auch für produzierendes Gewerbe zu schaffen, wird damit von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Verfahren
Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. 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.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Das Verfahren zur Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.
Nach der Billigung wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss kann die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden (voraussichtlich 3. Quartal 2022).
Im Anschluss an das Verfahren soll zur besseren Lesbarkeit und zum einfacheren Vollzug eine Neufassung der Planurkunde durch die Verwaltung erstellt werden.

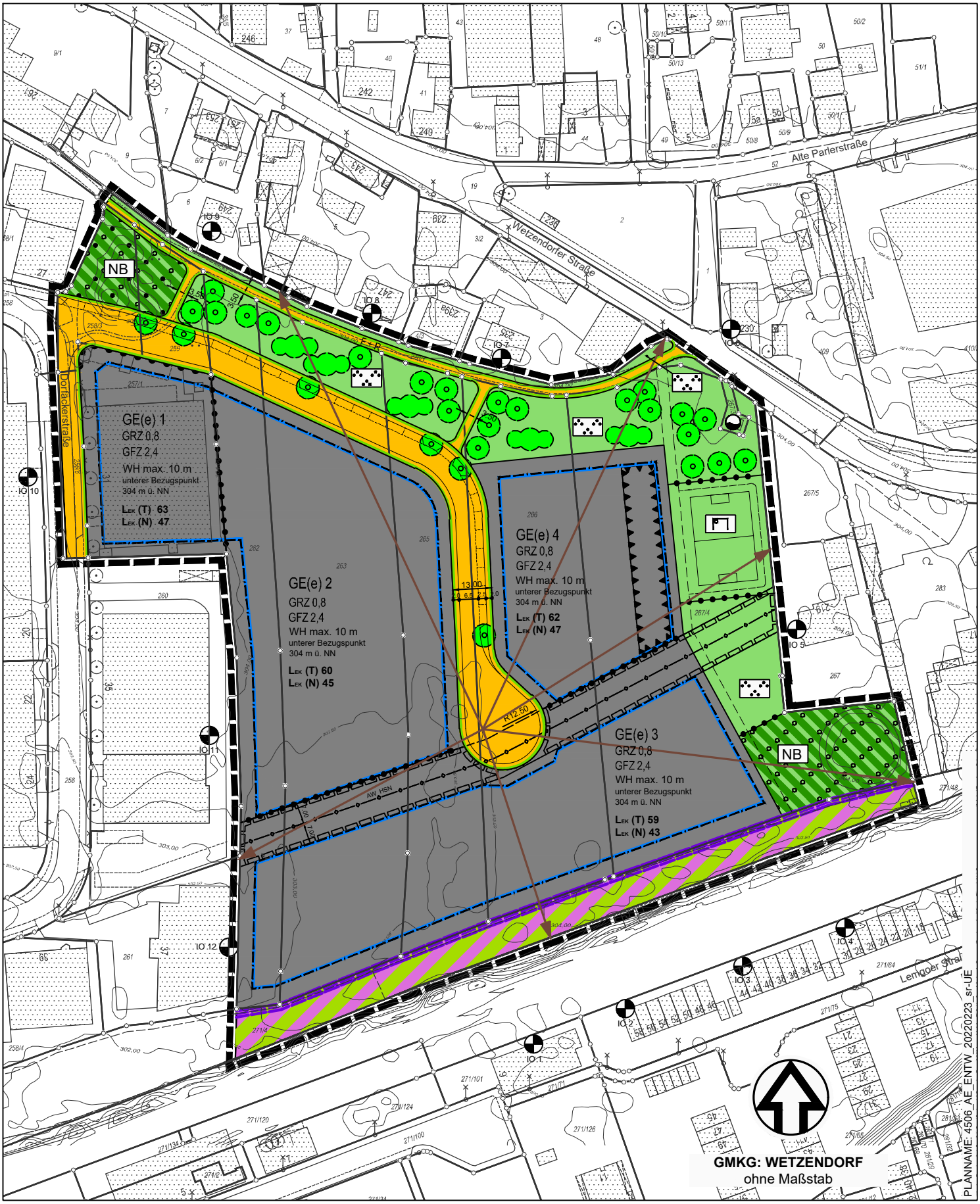
Fazit
Um das Verfahren zügig voranzubringen, sollte die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506 "DORFÄCKER-OST"

für ein Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, westlich des Flurstücks Nr. 267 Gmkg. Wetzendorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Ost - Großmarkt und östlich der Dorfäckerstraße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506 „DORFÄCKER-OST“

für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 4506 vom 19.07.2018 (Amtsblatt S. 347) wird wie folgt geändert:

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

1.1 In Nr. 1.4 erhält die Tabelle zu den Richtungssektoren folgende Fassung:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A (58° - 97°)	5	5
B (25° - 58 °)	5	5
C (335° - 25°)	5	5
D (242° - 335°)	7	7
E (162° - 242°)	12	12

1.2 Nr. 1.6 erhält folgende Fassung:

Entwurf

„Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei Ausnutzung von Zusatzkontingenten der im Planteil festgesetzten Richtungssektoren richtet sich die Prüfung zur Einhaltung der Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.2. Die Relevanzgrenze von 15 dB aus DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, vorletzter Absatz, ist zu beachten. Die maßgeblichen Immissionsorte sind dem Planteil zu entnehmen."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt ergänzt:

„Im Geltungsbereich befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde."

Art. 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Art. 3

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Entwurf

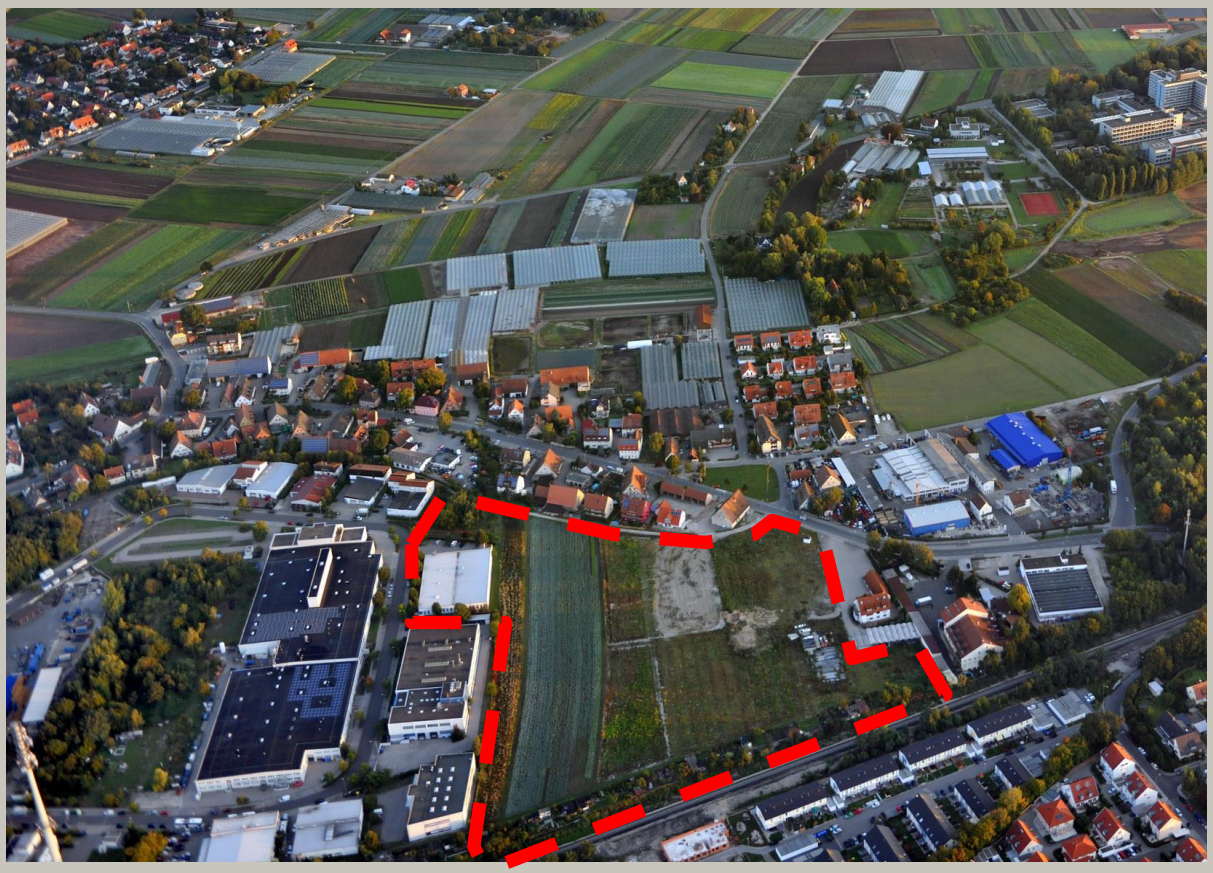
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506

„DORFÄCKER-OST“

für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

Stand: März 2022



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506
„DORFÄCKER-OST“
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

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 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 6

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 6

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.4.3. IMMISSIONSSCHUTZ 6

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 8

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG) 8

I.5.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

I.6. BETEILIGUNGEN 8

I.6.1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 8

I.6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 8

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 9

I.8. KOSTEN 9

II. QUELLEN

Fachgutachten:
Fachliche Stellungnahme zur Änderung der Zusatzkontingente des Bebauungsplans Nr. 4506, IfB Sorge, 25.11.2021

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506 „DORFÄCKER-OST“
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

PLANBERICHT

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

Für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße wurde am 19.05.2011 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ eingeleitet. Ziel der Planung war die Schaffung von Gewerbeflächen für mittelständische Gewerbebetriebe des produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe. Im Ergebnis wurden ca. 2,7 ha Gewerbegebiete, ca. 1 ha Grünflächen mit Bolzplatz sowie weitere erforderliche Erschließungsflächen festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu schützenswerten Nutzungen wurden mit der Art der Nutzung auch Emissionskontingente mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten festgesetzt. Der Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.08.2018 in Kraft.

Aufgrund der aktuellen Veränderungen in Wetzendorf sowohl im Bereich der Bestandsnutzungen, als auch im Bereich geplanter Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4641A „Wetzendorf-Parlerstraße“ ist die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich eines der festgesetzten Emissionszusatzkontingente für den Richtungssektor B erforderlich. Im Zuge der Änderung wird auch das Emissionszusatzkontingent nachts für den Richtungssektor A angepasst, da hier auf eine bisher nicht berücksichtigte Wohnbebauung auf dem Grundstück Flnr. 284 Gmk. Wetzendorf eingegangen wird.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (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

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ ist die Änderung von zwei richtungsbezogenen Lärm-Zusatzkontingenten nachts bzw. von einem richtungsbezogenen Zusatzkontingent tags. Anlass für die Änderung sind Veränderungen im Bestand im Umfeld

des Bebauungsplans, insbesondere der Wetzendorfer Straße 230, sowie geänderte planerische Ziele durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ sowie bestehende Immissionsorte, die bisher nicht berücksichtigt wurden. Ebenso soll durch die Anpassung des nächtlichen Zusatzkontingents in Richtungssektor B auf einheitliche Werte eine Bereinigung stattfinden. Die erneute schallgutachterliche Betrachtung hat ergeben, dass die an Hand der betrachteten Immissionsorte rechnerisch festgesetzten Zusatzkontingente auf Grund der schmalen Richtungssektoren, in denen sie liegen, keine Ausnutzbarkeit für reelle Lärmquellen von Gewerbebetrieben bedeuten.

Die im Rahmen des zum Bebauungsplan Nr. 4506 erstellten Schallgutachtens berücksichtigte Schutzwürdigkeit des Immissionsortes IO 6 (Wetzendorfer Straße 230) soll an die geplanten Nutzungen angepasst werden. Anstatt bisher gewerblicher Nutzungen sind gemischte Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks Flnr. 409 Gmkg Wetzendorf geplant. Zudem soll dem Umstand, dass das Gebäude Wetzendorfer Straße 230 bereits jetzt gemischt genutzt wird, Rechnung getragen werden. Dies macht eine Reduzierung des Zusatzkontingents im Richtungssektor B erforderlich.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Summenwirkung mehrerer Betriebe im Bereich der Richtungssektoren A und B ist hier zudem ein Zielwert von -6 dB unter dem jeweiligen Orientierungswert der schutzwürdigen Nutzung anzusetzen. Mit der Reduzierung des Zusatzkontingents im Richtungssektor A nachts auf 5dB (A) in Anpassung an die realistischen und planerisch gewünschten Werte des Richtungssektors B werden an der bisher nicht berücksichtigten vorhandenen Wohnbebauung auf dem Grundstück Flnr. 284 Gmk Wetzendorf mischgebietstypische Nachtwerte -6dB(A) erreicht. Damit ist auch hier unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein ausreichender Schutzstatus für den Bestand gewährleistet.
Mit der Anpassung der Zusatzkontingente wird die zulässige Art der Nutzung nicht verändert, da laut gutachterlicher Stellungnahme Betriebe, die Betriebsabläufe aufweisen, die die hohen Zusatzkontingente in einem so schmalen Richtungssektor tatsächlich ausnutzen könnten, kaum existieren dürften. Insofern waren die bisherigen Zusatzkontingente für die künftigen Betriebsabläufe nicht notwendig.
Da die erforderliche Änderung lediglich zweier Zusatzkontingente den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, die Grundkontingente nicht verändert und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich umfasst 4,5 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf. Er wird im Westen von der Dorfäckerstraße, im Norden von einer Rad-/Fußwegverbindung und der Wetzendorfer Straße begrenzt. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet die Bahnlinie „Nürnberg Ost - Nürnberg Großmarkt“ („Ringbahn“).

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße, im Nordwesten grenzt der alte Dorfkern von Wetzendorf an, der neben vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben durch Misch- und Wohnnutzung geprägt ist. Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend ist auf dem ehemaligen Firmensitz der Erwerbsgärtnerei inzwischen eine Kindertagesstätte in Betrieb genommen worden. Das sich daran anschließende Gewerbegebiet südlich der Wetzendorfer Straße, weist eine mittelständische Betriebsstruktur auf. Nördlich der Wetzendorfer Straße befindet sich ein Bauunternehmen sowie im Übergang zum Dorfkern Wetzendorf ein aufzulassender Kfz-Demontierungsbetrieb. Hier ist zukünftig eine gemischte Nutzung im Übergang zu Dorfkern und gewerblicher Nutzung von Seiten des Grundstückeigentümers geplant.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4506 ist bis auf die Bestandsgebäude noch weitgehend unbebaut. Aktuell laufen Verkaufsverhandlungen, teils sind Bebauungsabsichten bekannt.

I.3.1.3. Vorbelastungen

Lärm

Dem Bebauungsplan Nr. 4506 liegt ein Schallgutachten zugrunde. Die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallimmissionsschutz wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs wurde mit einer Emissionskontingentierung Rechnung getragen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Aufgrund der Anpassung von zwei richtungsabhängigen Schallemissionszusatzkontingenten werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

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

Aufgrund der Anpassung von zwei richtungsabhängigen Schallemissionszusatzkontingenten ergeben sich keine Änderung an der Darstellung von gewerblichen Bauflächen. Der Bebauungsplan ist auch weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.08.2018 in Kraft getreten. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Denkmalschutz

Seit der Planaufstellung 2018 liegen neue Erkenntnisse zu Bodendenkmäler im Umfeld des Bebauungsplans vor. Der Geltungsbereich zählt nunmehr auch zur archäologischen Vermutungsfläche der topographischen Vorzugslage Wetzendorf. Bodeneingriffe unterliegen der Erlaubnispflicht der Unteren Denkmalschutzbehörde.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die gewerblichen Grundstücke befinden sich nunmehr vollständig in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Die Flächen im Süden zur Ringbahn hin sind als Flächen für die Bahn gewidmet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4506 war und ist die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Durch die Bebauungsplanänderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die Bebauungsplanänderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.3.1. Lärmimmissionsschutz

Den sowohl nördlich der geplanten Gewerbeflächen als auch südlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost – Nürnberg Großmarkt befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde im Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ im Rahmen einer Emissionskontingentierung Rechnung getragen. Neben Grundkontingenten für vier Teilbaugebiete wurden in Abhängigkeit von der Lage der schutzbedürftigen Nutzungen richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt. Eine Übersicht der Immissionsorte mit Schutzcharakter ist ebenfalls festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ fand ebenfalls eine schalltechnische Beurteilung statt, die insbesondere den Gewerbelärm aus dem Bebauungsplan Nr. 4506 sowie aus den Bestandsnutzungen betrachtete. Dabei fiel auf, dass die planungsrechtliche Einschätzung eines Immissionsorts und dessen Schutzwürdigkeit nicht mehr zu den aktuellen Planungen und städtebaulichen Zielen für dieses Grundstück passen. Im Einzelnen handelt es sich um das Anwesen Wetzendorfer Straße 230 (Flurstück Nr. 409, Gmkg. Wetzendorf), das im Bebauungsplan Nr. 4506 als Immissionsort IO 6 mit einer gewerblichen Schutzwürdigkeit festgesetzt wurde. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass sich in den Obergeschossen eine Wohnnutzung befindet, die bereits vor der zunehmend gewerblichen Entwicklung des Grundstücks bestand. Es handelt sich dabei um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die aktuellen Planungen des Grundstückseigentümers zielen hier in Übereinstimmung mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen auf eine gemischte Nutzung ab, so dass die Schutzwürdigkeit hier anzupassen ist. Betroffen vom hohen Zusatzkontingent sind im Übrigen auch die weiter im Norden liegenden Bestandsgebäude an der Alten Parler Straße, die bisher keine Berücksichtigung gefunden haben. Es fiel auf, dass auch hier die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete bei einer rechnerischen Ausnutzung des nächtlichen Zusatzkontingents nicht eingehalten werden können.
Weiterhin ist auch hier die Vorbelastung mehrerer gewerblicher Nutzungen mit -6 dB zu berücksichtigen. Dies hat Auswirkungen auf die Höhe die Zusatzkontingente tags und nachts im Richtungssektor B.

Weiterhin fiel auf, dass das nächtliche Zusatzkontingent des Richtungssektors A ebenfalls rechnerisch zu Immissionskonflikten am bisher nicht betrachteten Bestandswohngebäude Wetzendorfer Straße 215 führen kann. Durch die Anpassung des nächtlichen Zusatzkontingentes auf den Wert von 5dB(A) wird hier einer Entstehung von rechnerischen Konflikten und Rechtsunklarheit vorgebeugt. Am Bestandsgebäude können nun Werte von 45 dB(A) – 6dB(A) nachts eingehalten werden.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4506 eine Stellungnahme vom IfB Sorge (Bericht Nr. 14078_003st_im vom 25.11.2021) verfasst. Dabei wurden die Zusatzkontingente wie folgt in die Berechnung eingestellt:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A (58° - 97°)	5 (keine Veränderung)	5 (-5 dB)
B (25° - 58 °)	5 (- 8 dB)	5 (- 8 dB)

Die Werte in Klammern geben die Veränderung gegenüber den festgesetzten Zusatzkontingenten an.

Ursprünglich wurde für den Referenzpunkt IO 6 (Wetzendorfer Straße 230) ein Immissionsrichtwertanteil von 59 dB(A) tags bzw. 44 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Dieser resultierte aus dem Orientierungswert für gewerbliche Nutzung von 65 dB(A) bzw. 50 dB(A) abzüglich 6 dB(A) auf Grund der Vorbelastung. Durch die Reduzierung des Zusatzkontingents für den Richtungssektor B kann nunmehr ein Immissionsrichtwertanteil von 54 dB(A) tags bzw. 39 dB(A) nachts ermittelt werden, was dem Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet abzüglich von 6 dB zur Beachtung einer Vor- und Zusatzbelastung entspricht.

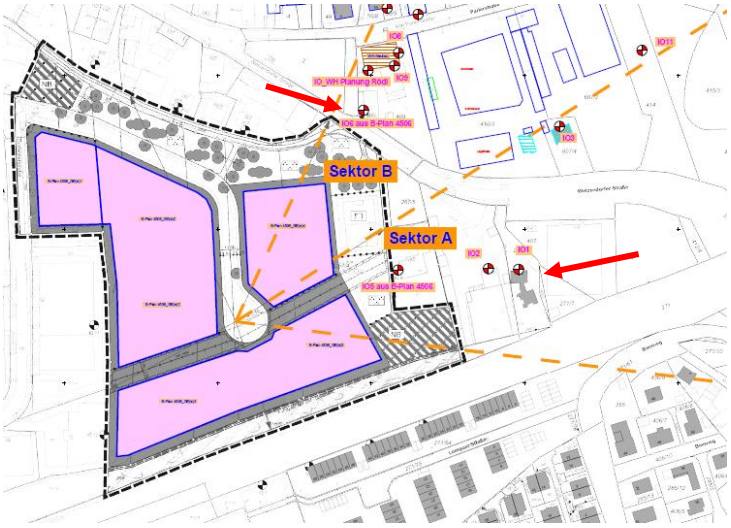


Abbildung 1: Übersicht der Immissionsorte bei der Betrachtung der Bebauungsplangebiete Nr. 4506 und 4641A, IO 6 und IO 2 mit rotem Pfeil gekennzeichnet
Quelle: IfB Sorge, 25.11.2021

Am bisher nicht betrachteten Immissionsort der Wetzendorfer Straße 215 (in der Abb. 1 als IO 1 benannt) können durch die Reduzierung des nächtlichen Zusatzkontingents des Richtungssektors A Orientierungswerte für Mischgebiete entsprechend der vorliegenden Gemengelage abzüglich einer Vorbelastung von 6 dB(A) eingehalten werden (39 dB(A)).

Die im Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ für die Sektoren A und B festgesetzten Zusatzkontingente sind in der späteren Umsetzung so nicht nutzbar, da diese nur für einen sehr schmalen Sektor gelten und in der Praxis keine Schallquellen eine derart starke Richtwirkung der Schallabstrahlung aufweisen.

Auch mit der hier für die Sektoren A und B angesetzten Reduzierung der Zusatzkontingente auf tags/nachts + 5 dB werden immer noch Gesamtkontingente festgelegt, die für eine gewerbliche Nutzung auskömmlich sind. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4506 hinsichtlich der gewünschten Art der Nutzung bleibend daher von der vorliegenden Änderung unberührt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG)

Die Art der Nutzung gem. § 1 bleibt bis auf die oben erwähnten Änderungen im Bereich der Punkte 1.4 und 1.6 unberührt.

Die Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

In Nr. 1.4 erhält die Tabelle zu den Richtungssektoren folgende Fassung:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A (58° - 97°)	5	5
B (25° - 58 °)	5	5
C (335° - 25°)	5	5
D (242° - 335°)	7	7
E (162° - 242°)	12	12

Damit wird der Reduzierung von Immissionskonflikten, hinsichtlich Bestand, geplanter Gebietsentwicklung und Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 4641A Rechnung getragen.

Die Tabelle zu den Immissionsorten unter 1.6 entfällt vollständig. Sie ist entbehrlich, da die Immissionsorte dem Planteil entnommen werden können. Zudem sind Erläuterungen zu Schutzcharakter und Orientierungswerten in Form von Festsetzungen unangebracht und ggfs. sogar missverständlich. Nr. 1.6 der Satzung enthält daher folgende neue Fassung:
„Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei Ausnutzung von Zusatzkontingenten der im Planteil festgesetzten Richtungssektoren richtet sich die Prüfung zur Einhaltung der Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.2. Die Relevanzgrenze von 15 dB aus DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, vorletzter Absatz, ist zu beachten. Die maßgeblichen Immissionsorte sind dem Planteil zu entnehmen.“

I.5.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4506 nunmehr zu den archäologischen Verdachtsflächen der topographischen Vorzugslage Wetzendorf zählt, unterliegen Eingriffe in den Boden der Erlaubnispflicht der unteren Denkmalschutzbehörde. Dies wird in der Satzung ergänzt.

I.6. BETEILIGUNGEN

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

Aufgrund der bereits bestehenden Einschränkung durch die Grundkontingente und die nur sehr schmalen richtungsbezogenen Zusatzkontingente kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer weiteren Einschränkung von Betrieben bzw. Gewerbearten in den Sektoren A und B. Vielmehr konnten die bisher festsetzten Zusatzkontingente in den Sektoren A und B so nicht ausgenutzt werden, da es kaum Schallquellen gibt, die so gezielt in einem so schmalen Sektor emittieren.
Die übrigen Bereiche des Gewerbegebiets bleiben von der Änderung ohnehin unberührt.
Der Reduzierung der Zusatzkontingente steht hier das öffentliche Interesse der städtebaulichen Weiterentwicklung von Wetzendorf im Bestand und der Umsetzung des Flächennutzungsplans gegenüber.

I.8. KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 03.03.2022
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/020/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	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.
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):
Der ca. 13.640 m² große Geltungsbereich der Satzung mit der Festsetzung einer "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei" ist Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 aus dem Jahr 1969. Im Geltungsbereich befinden sich eine Gärtnerei, eine aufgelassene Gärtnerei und Wohnnutzungen. Der neue Eigentümer der aufgelassenen Gärtnerei beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung zu errichten. Dieses Vorhaben ist nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig. 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.

Am 27.01.2021 wurde die Einleitung der Satzung Nr. 71 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen, der Entwurf der Satzung am 09.12.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 durchgeführt.

Es gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Seiten der Behörden zu den Themen Grundwasser und Entwässerung, geplante Bebauung und Auswirkungen des Vorhabens sowie zum Schutz vor der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln (Spritzschutz) ein. Es wird auf die Entscheidungsvorlage verwiesen. Die Begründung wurde ergänzt. Festsetzungen sind im Rahmen einer Aufhebungssatzung nicht möglich. Regelungen zum Spritzschutz/Nachbarschaftsschutz wurden in einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen Stadt und dem Grundstücksinhaber der aufgelassenen Gärtnerei festgelegt. Über die Stellungnahmen soll beschlossen werden. Ebenso soll der Erlass der 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:

Bei der Aufhebung der Festsetzungen ist keine Diversity-Relevanz ersichtlich.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen 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., vom 27.10.2021 mit folgendem Ergebnis:

Der Satzung in der Fassung vom 27.10.2021 ist nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und mit den privaten Belangen Dritter gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die 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 27.10.2021 mit der Begründung vom 07.03.2022 und dem Umweltbericht vom 16.06.2021 unter Hinweis auf die Entscheidungsvorlage als Satzung.

Der Beschluss 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.
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

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.

Der Entwurf der Satzung wurde am 09.12.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 statt. Es gingen 7 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Vorbringen (V): Ein Bürger weist auf die noch laufenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zur Sicherung der Einfriedung zwischen bestehender Gärtnerei und unbebautem Grundstück hin.

Stellungnahme (S): Die Einigung beider Parteien ist Gegenstand der städtebaulichen Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer des unbebauten Grundstücks. Sie ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Mittlerweile wurde hier ein Vertragsabschluss erzielt.

V: Von sechs Bürgern gingen Hinweise zur Grundwasser- bzw. Entwässerungssituation ein. Die bestehenden Entwässerungssysteme seien schon jetzt stark belastet und würden bei weiterer Versiegelung überlastet und Schäden an bestehender Bebauung nach sich ziehen. Zudem könne durch die Errichtung von Tiefgaragen die Grundwasserlinie verändert werden und damit ebenfalls Schäden an der bestehenden Bebauung entstehen. Es sei eine fast vollständige Versiegelung zu erwarten. Man fordere die Aufstellung eines Bebauungsplans.

S: Die teils hohen Grundwasserstände sind in Begründung und Umweltbericht dargelegt, stellen jedoch kein Hindernis für eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke dar. Es liegt in der Pflicht der Bauwilligen, die Grundwassersituation beim Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Die Entwässerung als Teil der gesicherten Erschließung ist ebenfalls vorhabenbezogen und auf Grundlage einschlägiger Vorschriften und dem Stand der Technik nachzuweisen. Ein Planerfordernis ist daraus nicht abzuleiten. Der Grad der Versiegelung richtet sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügegebot) nach dem Versiegelungsgrad der Umgebung. Darüber hinaus sind große Teile des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung bereits bebaut.

V: Ein Bürger stellt die künftige planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereichs sowie die Aufhebungssatzung als Instrument in Frage. Er fordere Unterlagen zu einem möglichen Planerfordernis.

S: Nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist der Geltungsbereich dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen, da die bebauten und unbebauten Grundstücke Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Erläuterungen dazu wurden in der Begründung ergänzt. Zukünftige Vorhaben müssen sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügen. Ein Planerfordernis für das unbebaute Grundstück besteht nicht, sofern sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Beurteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand der Aufhebungssatzung.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Es gingen drei relevante Stellungnahmen ein.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) weise nochmals darauf hin, dass trotz hoher Grundwasserstände der Versickerung gem. § 55 WHG Vorrang einzuräumen sei. Dies beträfe insbesondere die noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich.

Dem Grundstückseigentümer sind die Vorschriften bekannt, die Einhaltung ist im Rahmen des Nachweises der gesicherten Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) weise nochmals auf die Nachbarschaft von Gärtnereibetrieb und geplanter Wohnnutzung hin. Zur besseren Trennung zwischen

Bestands- und geplanter Nutzung sei eine 2m hohe Mauer zu errichten. Weiterhin werde um Übernahme eines Textbausteins in die Begründung gebeten.

Der Textbaustein wurde in an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Form in die Begründung aufgenommen. Der Schutz der geplanten Bebauung vor Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der Bewirtschaftung des Gärtnereibetriebs wird durch das Abrücken der Bebauung und die Errichtung einer blickdichten Einfriedung Rechnung getragen. Da dies in der Aufhebungssatzung nicht festsetzbar ist, wurde eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer der aufgelassenen Gärtnerei und der Stadt Nürnberg geschlossen. Darüber hinaus besteht nunmehr auch eine vertragliche Einigung der beiden benachbarten Grundstückseigentümer über die Errichtung einer Betonmauer mit horizontaler Schalungsstruktur.

Die Stadtheimatpflegerin sei mit dem Vorhaben einverstanden, sofern es sich in die Umgebung einfüge. Weiterhin seien Baumpflanzungen in der Großreuther Straße vorzunehmen sowie ein gut erreichbarer, naher Spielplatz zu errichten.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen können aufgrund der Aufhebungssatzung nicht getroffen werden, ebenso auch keine Festsetzung zu Spielplätzen. Im Rahmen des Bauvorhabens sind private Spielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die Beurteilung des Einfügens von Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist nicht Gegenstand der Aufhebungssatzung.

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

Zeitliche Umsetzung
Nach Erlass der Satzung wird der Beschluss im Amtskraft bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft und das Verfahren ist abgeschlossen.

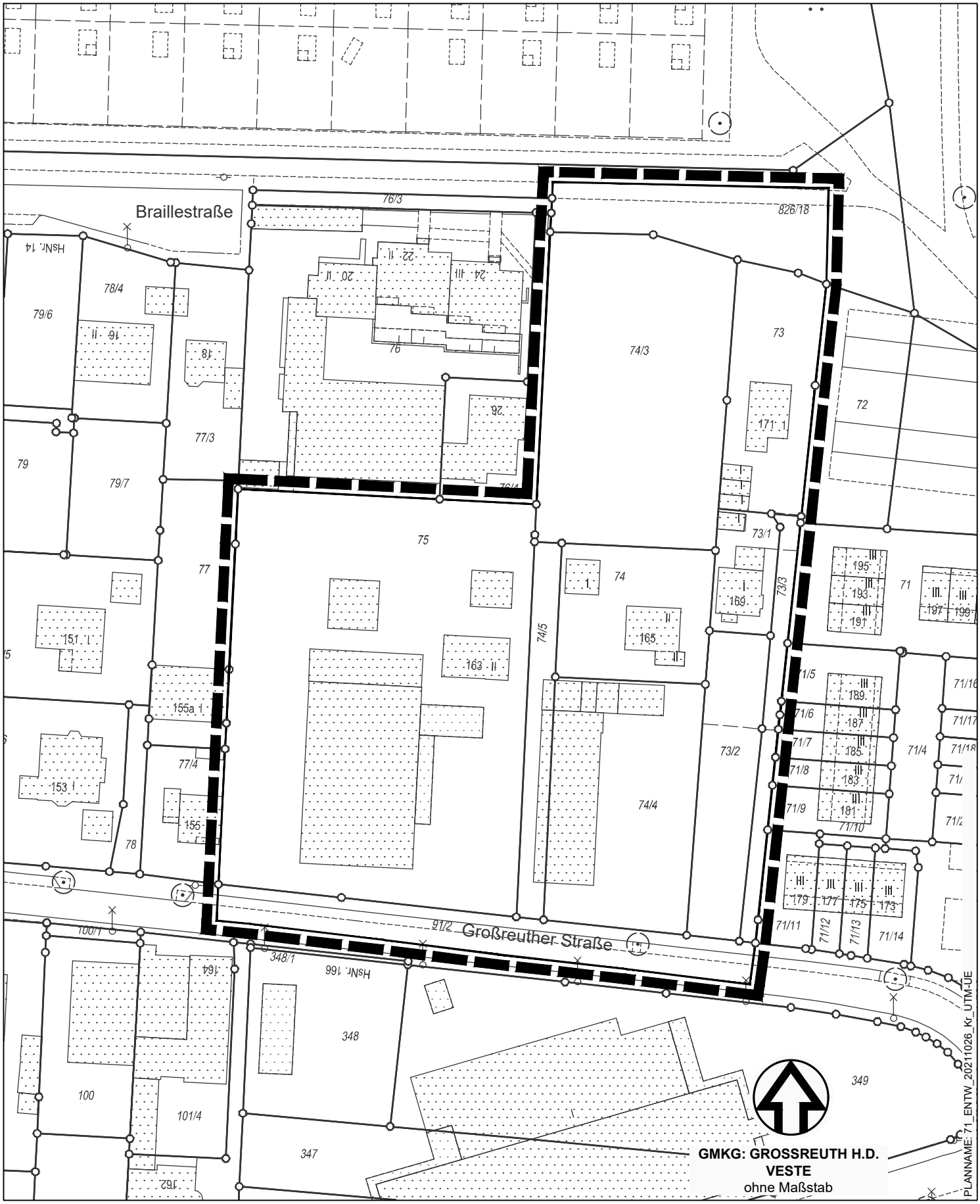
Fazit
Um das Verfahren abzuschließen, sollen die Stellungnahmen geprüft und die Satzung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 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.

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

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
ZUR 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: März 2022



Quelle: Luftbild @ Stadt Nürnberg 2019

BEGRÜNDUNG
ZUR 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**	**12**

BEGRÜNDUNG
ZUR 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3586 für das Gebiet nördlich der Großreuther Str. zwischen Anwesen Nr. 103 u. 169 (Amtsblatt Nr. 28 vom 16.07.1969).

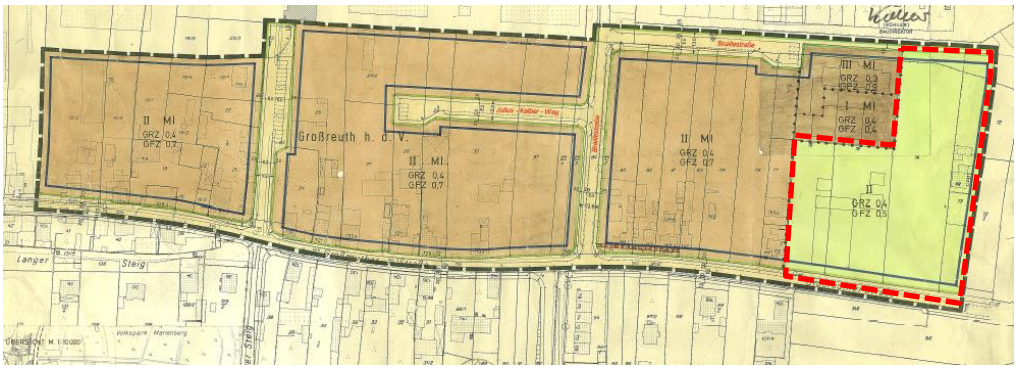


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3586 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 71 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

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 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.

Im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich bestehenden Gärtnerei wird auf die von den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

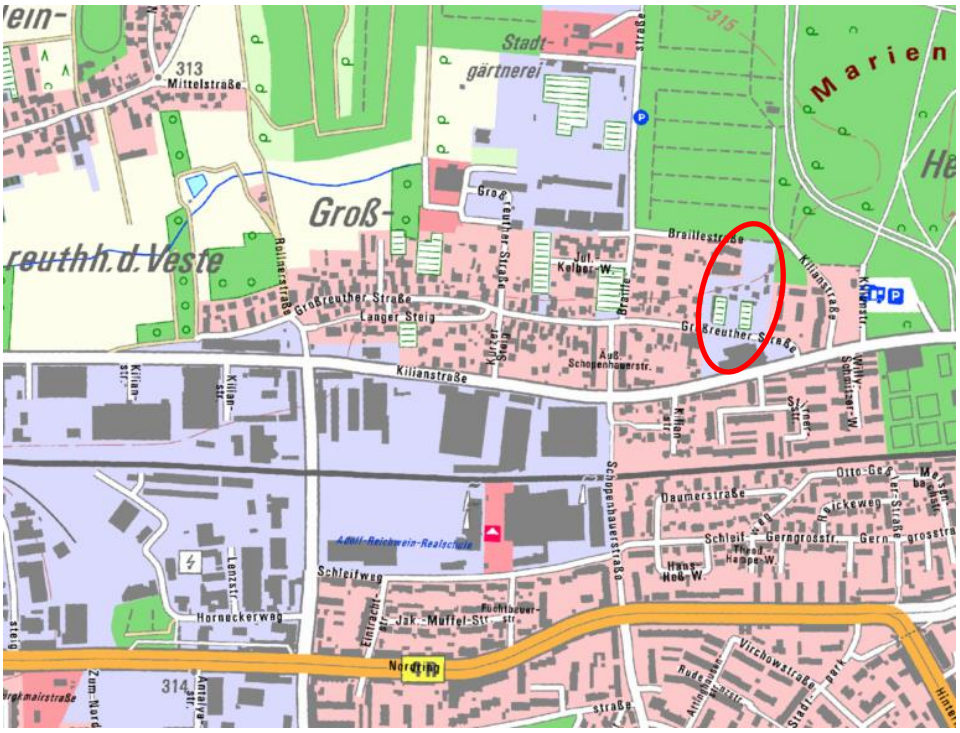


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

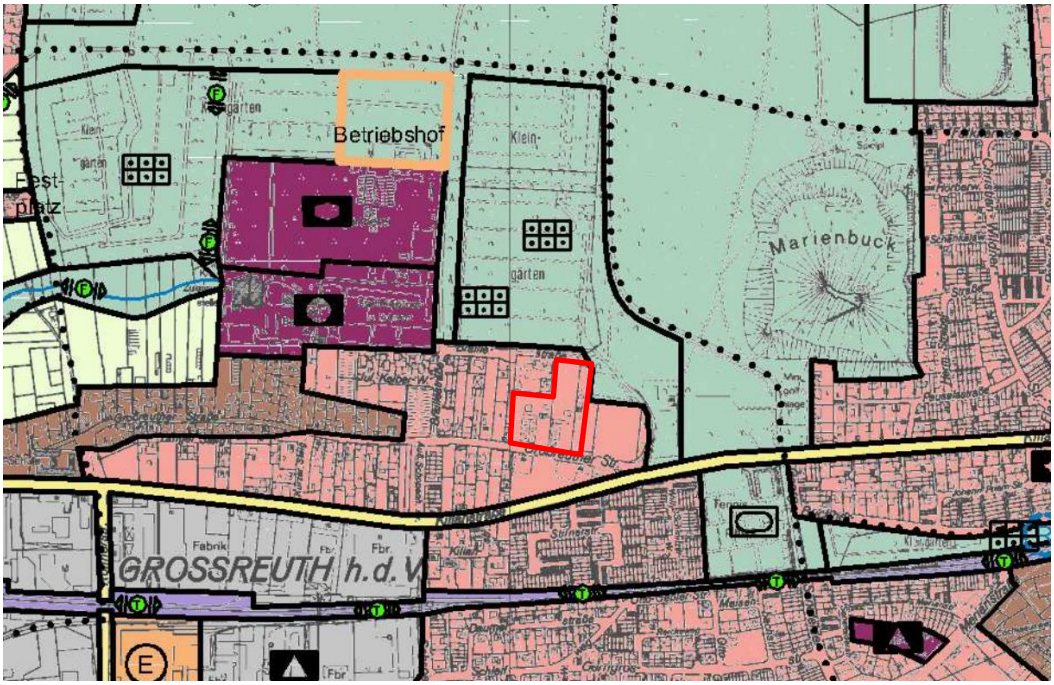


Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

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 Plangebiets 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. Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil, denn die Grundstücke liegen im und sind Teil des Bebauungszusammenhangs, der wiederum einen Ortsteil bildet bzw. diesem angehört. Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich und darüber hinaus erweckt den Eindruck einer Geschlossenheit, die auch über das noch unbebaute Grundstück in Zusammenhang steht. Die Bebauung besitzt aufgrund der Zahl an vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung ist gegeben. Damit kann der Geltungsbereich dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden. Vorhaben beurteilen sich somit zukünftig nach § 34 BauGB 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 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 Gmkg. Großreuth h.d.V. vorwiegend Wohnnutzungen entwickeln werden, und der restliche Geltungsbereich entsprechend den Bestandsnutzungen bestehen bleibt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung ein 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 ist eine große zulässige Bandbreite gegeben, da die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken unterschiedlich ist. Trotz der Variabilität in der Umgebungsbebauung ist die Ableitung eines Zulässigkeitsmaßstabs für die zukünftige Bebauung problemlos und ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen möglich. Auf die Aufstellung neuer planungsrechtlicher Festsetzungen kann daher verzichtet werden.

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 Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplans 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

Die öffentliche Auslegung fand vom 13.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 nach Maßgabe des Baugesetzbuchs statt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein. Kernpunkte der Stellungnahmen sind der Schutz der geplanten Bebauung vor Pflanzenschutzmitteln im Rahmen des Gärtnereibetriebs, Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Grundwasser und die bestehende Bebauung, die Entwässerung des Plangebiets sowie die künftigen planungsrechtlichen Beurteilungen des Geltungsbereichs. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel I.6. verwiesen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 statt. Es gingen drei relevante Stellungnahmen ein.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) weise nochmals darauf hin, dass trotz hoher Grundwasserstände der Versickerung gem. § 55 WHG Vorrang einzuräumen sei. Dies betrifft insbesondere die noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich. Dem Grundstückseigentümer sind die Vorschriften bekannt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) weise nochmals auf die Nachbarschaft von Gärtnereibetrieb und geplanter Wohnnutzung hin. Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Konflikten wurde in die Begründung aufgenommen. Zur optischen Trennung beider Nutzungen wurde eine blickdichte Einfriedung privatrechtlich und im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung gesichert.

Die Stadtheimatpflegerin begrüße das Vorhaben, sofern es sich in die Umgebung einfüge. Weiterhin seien Baumpflanzungen in der Großreuther Straße vorzunehmen sowie ein gut erreichbarer, naher Spielplatz zu errichten.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel I.6. verwiesen.

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

Die Hinweise zum Grundwasser wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung im Umweltbericht ergänzt und sind vorhabenbezogen zu beachten. Ebenso ist auch die Entwässerung als Teil der zu sichernden Erschließung für geplante Vorhaben auf Bauantragsebene gemäß den geltenden rechtlichen Anforderungen nachzuweisen. 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. Erläuterungen zur planungsrechtlichen Beurteilung des Geltungsbereichs wurden in Kapitel I.3. ergänzt. Ein Planerfordernis kann nicht abgeleitet werden.

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). In die städtebauliche Vereinbarung werden die Baumschutzerfordernisse aufgenommen.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen können aufgrund der Aufhebungssatzung nicht getroffen werden, ebenso auch keine Festsetzung zu Spielplätzen. Im Rahmen des Bauvorhabens sind private Spielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Öffentliche Spielplätze befinden sich im benachbarten Marienbergpark.

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 07.03.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

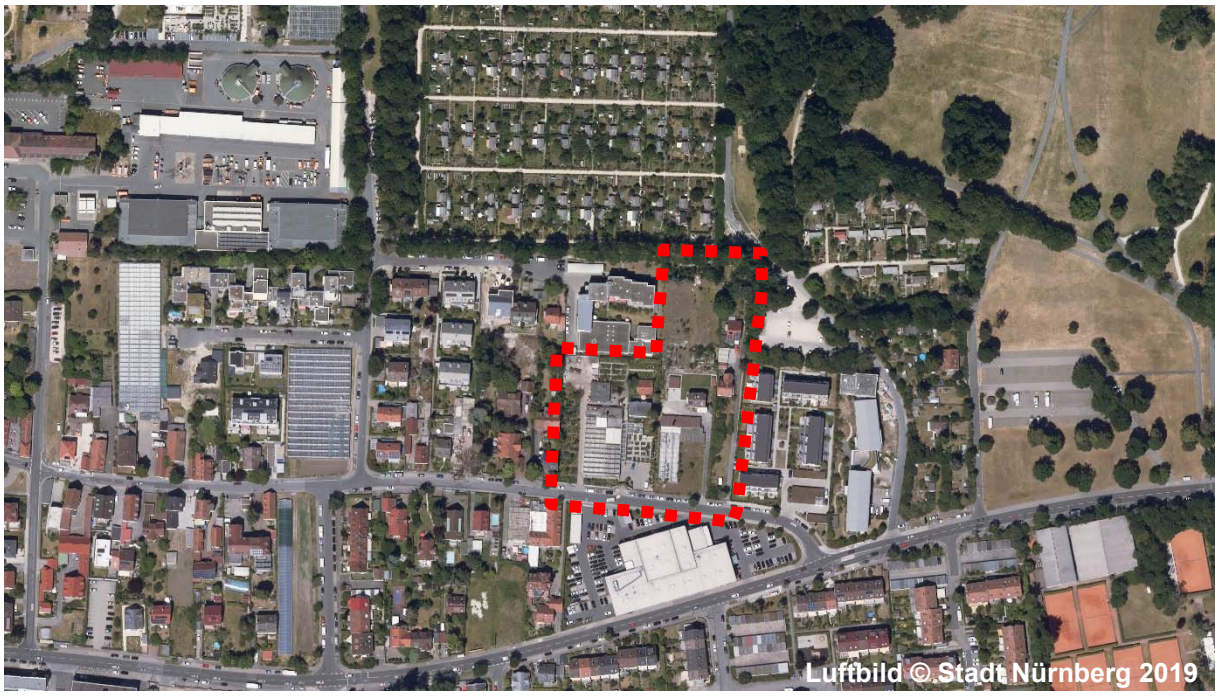
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

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

0 50 m

M 1:750

Nürnberg, den 16.06.2021
Bearbeitung: BW, VSE

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

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

Beschlussvorlage
Stpl/026/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren„
Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt
Aufwertung Stangengäßchen
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.06.2021
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.02.2022

Anlagen:
Antrag_Stangengässchen_SPD
Antrag_Stangengässchen_CSU
Entscheidungsvorlage
1 Lageplan
1 Luftbild
1 Plan neue Treppe
1 Fußgängerzählung

Sachverhalt (kurz):
Das Stangengäßchen befindet sich in zentraler Lage der Altstadt und verbindet die Adlerstraße mit der Kaiserstraße. Bereits seit 2007 gibt es Bemühungen, das Stangengäßchen, einschließlich des Innenhofes, einer adäquaten Aufwertung zuzuführen. Die große Zahl der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer und deren unterschiedlichen Interessen machte und macht es schwer, zu einem gemeinsam akzeptierten Ergebnis zu kommen. Wunsch des Eigentümers der öffentlich gewidmeten Treppenanlage ist es, diese zu schließen und im Gegenzug eine neue Treppe im Bereich des Stangengäßchens zu errichten. 2009 waren für eine Gesamtaufwertung Kosten in Höhe von insgesamt 840.000 € für drei Bauabschnitte (BA) errechnet worden. Vorgesehen war, zwei erste BA mit Kosten von 590.000 € sofort umzusetzen. Nur bei einer Gesamtaufwertung des Bereichs könnten Städtebauförderungsmittel - mit entsprechendem Eigenanteil - eingesetzt werden.

Ein Großteil der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer hält diese Kosten für zu hoch, zum Teil wird nur die Errichtung einer neuen Treppe befürwortet. Allein dafür ist eine finanzielle Beteiligung über die Städtebauförderung allerdings nicht möglich. Deshalb soll nun eine Vereinbarung mit allen Betroffenen geschlossen werden, die eine Neuplanung und Neustrukturierung der Gesamtflächen einschließlich der Vergabe eines Planungsauftrages mit konsensualen Lösungsansätzen beinhaltet. Eine Umsetzung kann dann in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Kosten des Planungsauftrages werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert. Eine Beteiligung der Städtebauförderung wird geprüft. Die Kostenaufteilung für die Umsetzung muss noch zwischen den Betroffenen und der Stadt Nürnberg geklärt werden. Der Behindertenbeirat der Stadt Nürnberg wird in die Neuplanungen mit einbezogen.

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 heutige Situation wird als Angstraum wahrgenommen. Eine Aufwertung könnte hier zu einer Verbesserung führen. Allerdings könnte auch die neue Treppe nachts einen neuen Angstraum schaffen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:
Der Stadtplanungsausschuss beauftragt die Verwaltung, eine Vereinbarung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Gesamtaufwertung des Stangengäßchens auszuverhandeln und abzuschließen. Sie soll die Neuplanung der Zwischengeschossfläche einschließlich der Vergabe eines Planungsauftrages mit konsensualen Lösungsansätzen beinhalten. Nur für diese Gesamtaufwertung können Fördermittel in Aussicht gestellt werden. Die Kosten des Planungsauftrages werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert.

Die Kostenaufteilung für die Umsetzung der Planung wird zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und der Stadt Nürnberg geklärt.

Der Behindertenbeirat der Stadt Nürnberg ist in die Neuplanungen mit einzubeziehen.

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
08. JUNI 2021
/.....Nr. .....

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

Nürnberg, 8. Juni 2021
Antragstellerin: Kayser

Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung im Stangengässchen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Stangengässchen verbindet in der Nürnberger Altstadt die Adlerstraße mit der Kaiserstraße. Leider befindet es sich trotz seiner exponierten und zentralen Stadtlage in einem sehr schlechten Zustand. Das schlecht einsehbare Raumumfeld ohne „soziale Kontrolle“ hatte dabei über die Jahre eine zunehmende Abwertung des Gässchens bis hin zu einem sog. „Angstraum“ zur Folge.

Als Grundproblem stellt sich der Umstand, dass die Stadt nicht einzige Eigentümerin der zugehörigen Flächen ist und viele weitere private Eigentümer*innen nicht zu notwendigen Investitionen für bauliche Änderungen bereit sind. Nichtsdestotrotz konnten zugehörige Planungen und Abstimmungen zwischen allen betroffenen Dienststellen der Stadtverwaltung sowie betroffenen Eigentümer*innen vor Ort weitestgehend umgesetzt werden. Es besteht demnach aus unserer Sicht zeitnah die planerische Möglichkeit sinnvoll aufwertende Baumaßnahmen vor Ort vorzunehmen. Gerade im Zuge der bereits angekündigten Verbesserung des Umfelds des Karstadtgebäudes in der Nürnberger Innenstadt wäre es aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion wichtig, diese nun umzusetzen.

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

Antrag:

- Die Stadtverwaltung prüft die Umsetzung baulicher Aufwertungsmaßnahmen im Stangengässchen, die seiner exponierten und zentralen Stadtlage gerecht werden.
- Die Stadtverwaltung prüft hierfür den Einbezug von finanzieller Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung durch den Bezirk Mittelfranken.

Mit freundlichen Grüßen

T. Brehm
Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

C. Kayser
Christine Kayser
Stadträtin

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

BAUREFERAT
24 FEB. 2022 Nr. A25/42
1 Zur Kts. | 2 z. w. V. | 3 Termin:
4 Abdruck zur Unterschrift vorlegen

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
22. 02. 2022
Nr.
1 Zur Kts. | 2 z. w. V. | 3 Zur Stellungnahme | 4 Abdruck zur Unterschrift vorlegen

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

21.02.2022

Nr. Antragsteller: Schuh / Pirner
G8
01. März 2022
D | V. | F | U | R
X

Stangengäßchen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

dank des Engagements von Oberbürgermeister Marcus König im Zuge der Rettung des Karstadt-Standortes Lorenzkirche geht die Stadt Nürnberg die längst überfällige Erneuerung und Aufwertung des U-Bahn-Zwischengeschoßes Lorenzkirche an.

Das U-Bahnzwischengeschoß, das für viele mit der U-Bahn eintreffenden Gäste aus nah und fern das Eingangstor zur Altstadt ist, soll wieder zu einer Visitenkarte für die Altstadt werden. Eine Herausforderung ist dabei der in das Stangengäßchen führende Teil des Ausgangs Kaiserstraße aus dem U-Bahn Zwischengeschoß. Der Treppenaufgang und das Stangengäßchen selbst sind zu einem unansehnlichen Ort geworden. Aufgrund der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer mit divergierenden Interessen, war eine gemeinsame Lösung bislang schwierig. Hier scheint sich ein Durchbruch abzuzeichnen. Auch sind Städtebaufördermittel möglich.

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

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über den Sachstand ihrer Planungen zur Aufwertung und Erneuerung des Stangengäßchens und des Treppenaufgangs in das Stangengäßchen aus dem U-Bahn-Zwischengeschoß Lorenzkirche, die Gespräche mit den verschiedenen Grundstückseigentümern und etwaige Fördermöglichkeiten aus Städtebaufördermitteln oder sonstigen Fördertöpfen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Kriegstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“
Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt
Aufwertung Stangengäßchen
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 08.06.2021
Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 21.02.2022

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Bereits seit 2007 wird über eine Aufwertung des Stangengäßchens einschließlich Hofbereich diskutiert.

Im Jahr 2009 erteilten die Eigentümerinnen und Eigentümer dem Architekturbüro Hübsch und Ramsauer einen Planungsauftrag mit dem Ziel, die vorhandene öffentlich gewidmete Treppe zu schließen (im Sinne des Eigentümers dieses Treppenbereichs) und über eine neue Treppe im Eingangsbereich des Stangengäßchens einen direkten Zugang über den Innenhof zur Adlerstraße zu schaffen.

Diese Pläne wurden der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung der Förderfähigkeit vorgestellt; eine Förderung von max. 50 % der förderfähigen Kosten wurde in der Vergangenheit in Aussicht gestellt. Bedingung dafür ist allerdings, dass der Innenhof im Bereich des Stangengäßchens auch baulich und gestalterisch aufgewertet werden muss. Das umfasst mehrere private Grundstücke. Eine Förderung des Projekts ist also nur möglich, wenn ein Gesamtkonzept erstellt und auch umgesetzt wird.

Das Konzept von 2009 sah drei Bauabschnitte vor, für die folgende Kosten angesetzt waren:

1. BA
Aufwertung des Passagenraumes und U-Bahn-Zubringers **400.000 €.**
Dazu war bereits eine Vereinbarung abgeschlossen worden.

2. BA
Aufwertung des östlichen Innenhofes. Umsetzung parallel zum ersten BA **190.000 €**.

3.BA
Aufwertung des westlichen Innenhofes. Wegen der größeren Anzahl der Betroffenen wurde diese Baumaßnahme abgekoppelt. **250.000 €**.

Da damals keine Einigung über die Gesamtmaßnahme erreicht werden konnte, wurde auch die Umsetzung der BA 1 und 2 nicht realisiert. Eine 2009 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung der Treppe wurde nicht umgesetzt.
Mit den Preisentwicklungen der zwischenzeitlich vergangenen 13 Jahre ist realistischer Weise heute von den doppelten Kosten auszugehen.

Aktuelle Entwicklung

Der heutige Innenhof gehört überwiegend zu den anliegenden Liegenschaften und ist in Privateigentum. Bei der Aufwertung des Innenhofes sind demnach die Stadt Nürnberg sowie die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer gefordert. Städtebauliche Zielvorgabe wäre, die Fußwegeverbindung und den Innenhof deutlich und nachhaltig mit verschiedene baulichen und gestalterischen Maßnahmen aufzuwerten und auch die privaten Nutzungen im Hof neu zu definieren.

Seit 2019 steht die Verwaltung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erneut in Kontakt, um eine Lösung für den nach wie vor unbefriedigenden Zustand zu finden. Bei einem im September 2020 durchgeführten Ortstermin herrschte bei allen Beteiligten Einigkeit, dass die Missstände behoben werden sollten. Die Kosten für ein Gesamtkonzept und dessen Umsetzung wurde von den Eigentümerinnen und Eigentümer für zu hoch erachtet.

Allein die von einzelnen Eigentümern gewünschte Schließung der alten Treppe sowie die Errichtung einer neuen Treppenanlage reicht aber für eine allgemeine Aufwertung und damit eine Förderfähigkeit nicht aus. Der Vorschlag, einen Sicherheitsdienst in diesem Bereich einzusetzen wurde nicht weiterverfolgt.

Der Stadtrat hat mit dem Mobilitätsbeschluss im Januar 2021 auch die Förderung des Fußgängerverkehrs beschlossen. Für Zufußgehende sind direkte und kurze Wegeverbindungen von besonderer Bedeutung. Sie müssen aber auch attraktiv gestaltet sein, damit sie angenommen werden. Bestehende Verbindungen sollten grundsätzlich nicht ersatzlos aufgegeben werden, wenn keine attraktive Alternative in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Die während der drei Spitzenstunden am Morgen, mittags und am Nachmittag erhobenen Stichprobenzählungen ergeben hochgerechnet auf den Tag rd. 5.000 Zufußgehende in der Passage zwischen Kaiserstraße und U-Bahnhof sowie rd. 200 Zufußgehende auf der Treppenanlage zwischen Passage und Adlerstraße (über Stangengäßchen). 200 Fußgängerinnen und Fußgänger über den Tag verteilt stellen keine besonders hohe Frequentierung dar. Mit einer ansprechenderen Gestaltung und einer Nutzung der Fläche der früheren Außengastronomie könnte aber erreicht werden, dass der verwahrloste Eindruck beseitigt wird und die Treppenanlage ohne Angstgefühle von mehr Passantinnen und Passanten genutzt wird. Sie wird aber auch nach einer Aufwertung keine besonders hohe Bedeutung erlangen, da sie nicht mit Kinderwagen, von mobilitätseingeschränkten Menschen oder ängstlichen Menschen genutzt werden kann.

Im Gemeinwohlinteresse müssten im Bereich Stangengäßchen Angsträume reduziert, die Barrierefreiheit und soziale Kontrolle erhöht sowie neue Aufenthalts- und Nutzungsräume und ein neuer attraktiver Innenhof in der Altstadt geschaffen werden. In einen notwendigen Planungsprozess wären auch Interessenverbände wie der Behindertenrat einzubinden.

Im Sinne der Eigentümerinnen und Eigentümer bietet sich dann die Möglichkeit, die unwirtliche Situation vor Ort zu beenden, die Zäune zu entfernen und mit neuen Nutzungen den Innenraum nachhaltig aufzuwerten und den Wert der Immobilien zu steigern.

Gefordert ist also das Zusammenwirken der Stadt Nürnberg mit den Eigentümerinnen und Eigentümern – sowohl bezüglich eines abgestimmten Planungskonzepts als auch bezüglich einer Ko-Finanzierung einer geförderten Umsetzung.
Dieser „Gordische Knoten“ konnte bislang leider noch nicht durchschlagen werden.

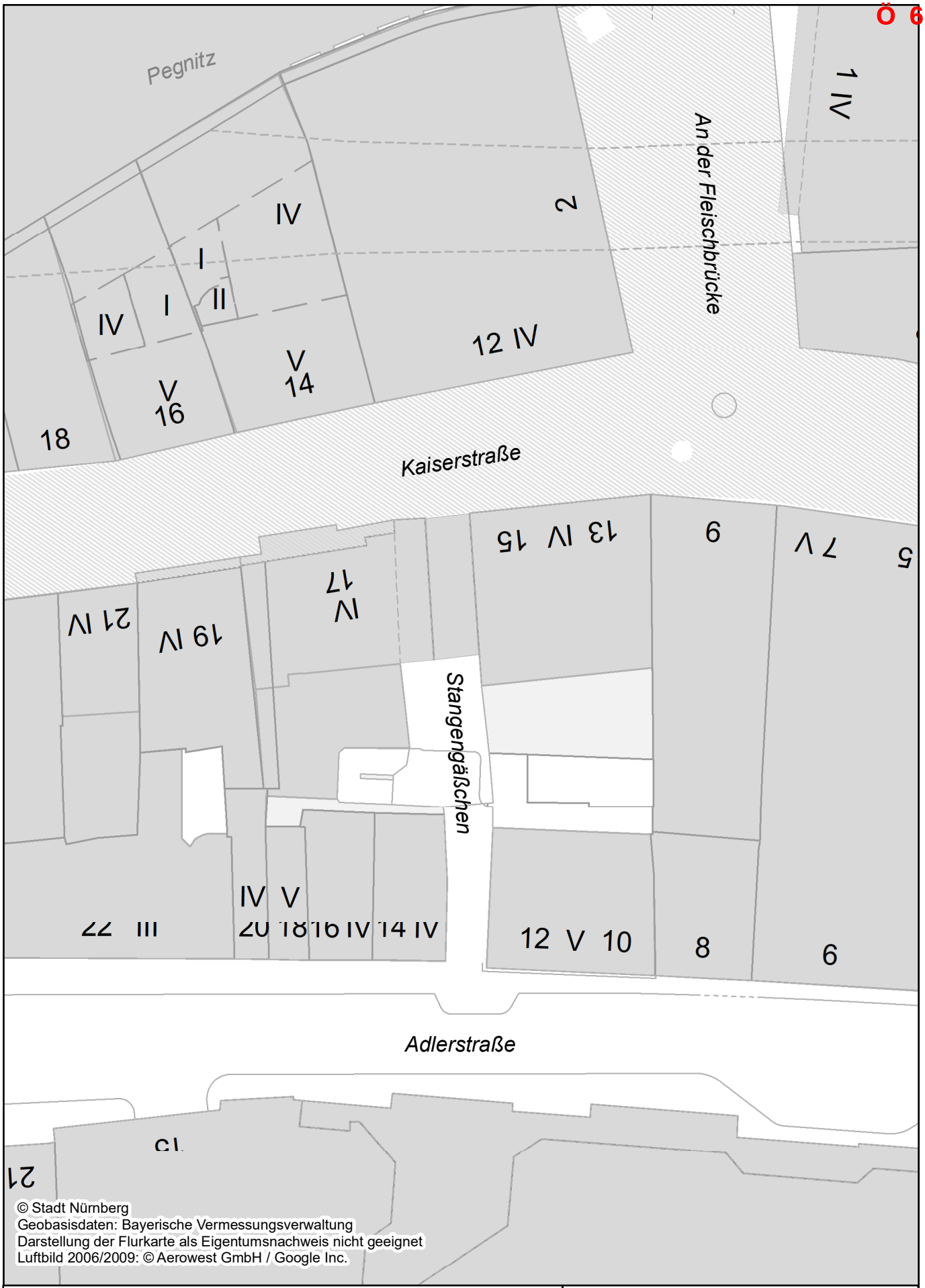
Aus liegenschaftlicher Perspektive wird die neue Treppe komplett auf städtischen Grund errichtet. Dennoch wird es einer Reihe von Dienstbarkeitsregeln bedürfen, die sich nach Art und Umfang erst im Zuge des Konsensverfahrens ableiten werden.

Fazit
Ziel ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für eine nachhaltige Aufwertung des Stangengäßchens mit Innenhof, das sowohl auf privaten wie auch auf städtischen Flächen umgesetzt wird.
Alternativ wäre zu prüfen, inwieweit aufgrund der geringen verkehrlichen Bedeutung und des Kostenaufwandes eine Entwidmung der Wegeverbindung und Verkauf der öffentlichen Flächen an die Anlieger zielführend sein kann.

Deshalb soll nun eine Vereinbarung mit allen Betroffenen geschlossen werden, die eine Neuplanung und Neustrukturierung der Flächen einschließlich der Vergabe eines Planungsauftrages mit konsensualen Lösungsansätzen beinhaltet. Eine Umsetzung soll dann in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Kosten des Planungsauftrages werden von den Eigentümerinnen und Eigentümer getragen. Eine Zuwendung durch die Regierung wird gegebenenfalls erneut geprüft. Die Kostenaufteilung für die Umsetzung muss zwischen den Betroffenen und der Stadt Nürnberg noch geklärt werden.

Sollte eine schnellere Umsetzung ohne Gesamtkonzept gewünscht werden, könnte die Treppenanlage entsprechend der vorhanden Planung erstellt werden. Die Finanzierung müsste – nach einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren - dann allein aus städtischen und/oder privaten Finanzmitteln erfolgen. Da hierbei keine nachhaltigen Qualitäten entstehen sind öffentliche Zuwendungen im Rahmen der Städtebauförderung nicht möglich.

Der Behindertenrat der Stadt Nürnberg ist in die Neuplanungen mit einzubeziehen.



Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg

Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.

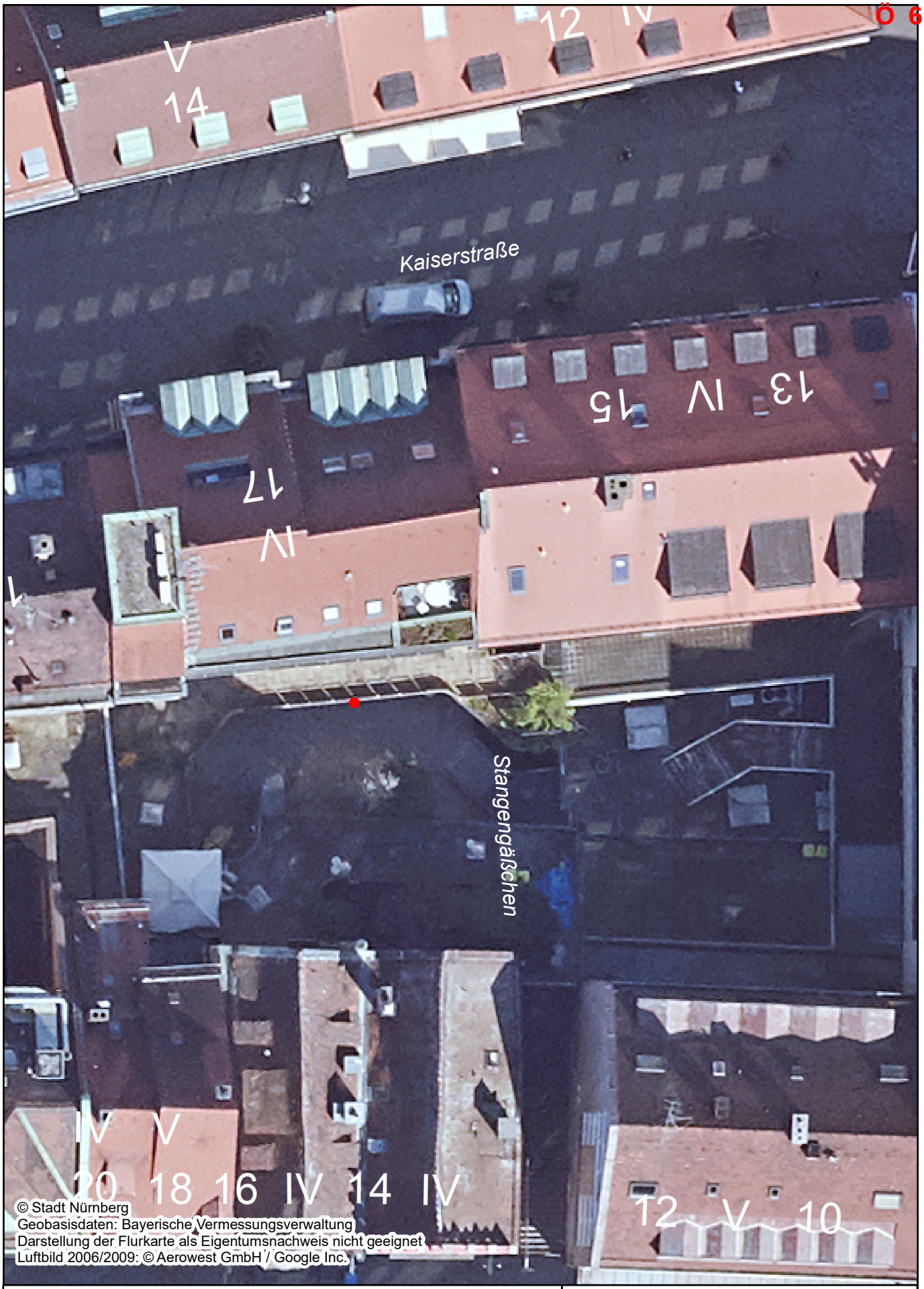
Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:500

0 21 m

N

Erstellungsdatum	14.03.2022
Ersteller	Lang, Michael



Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg

Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:250

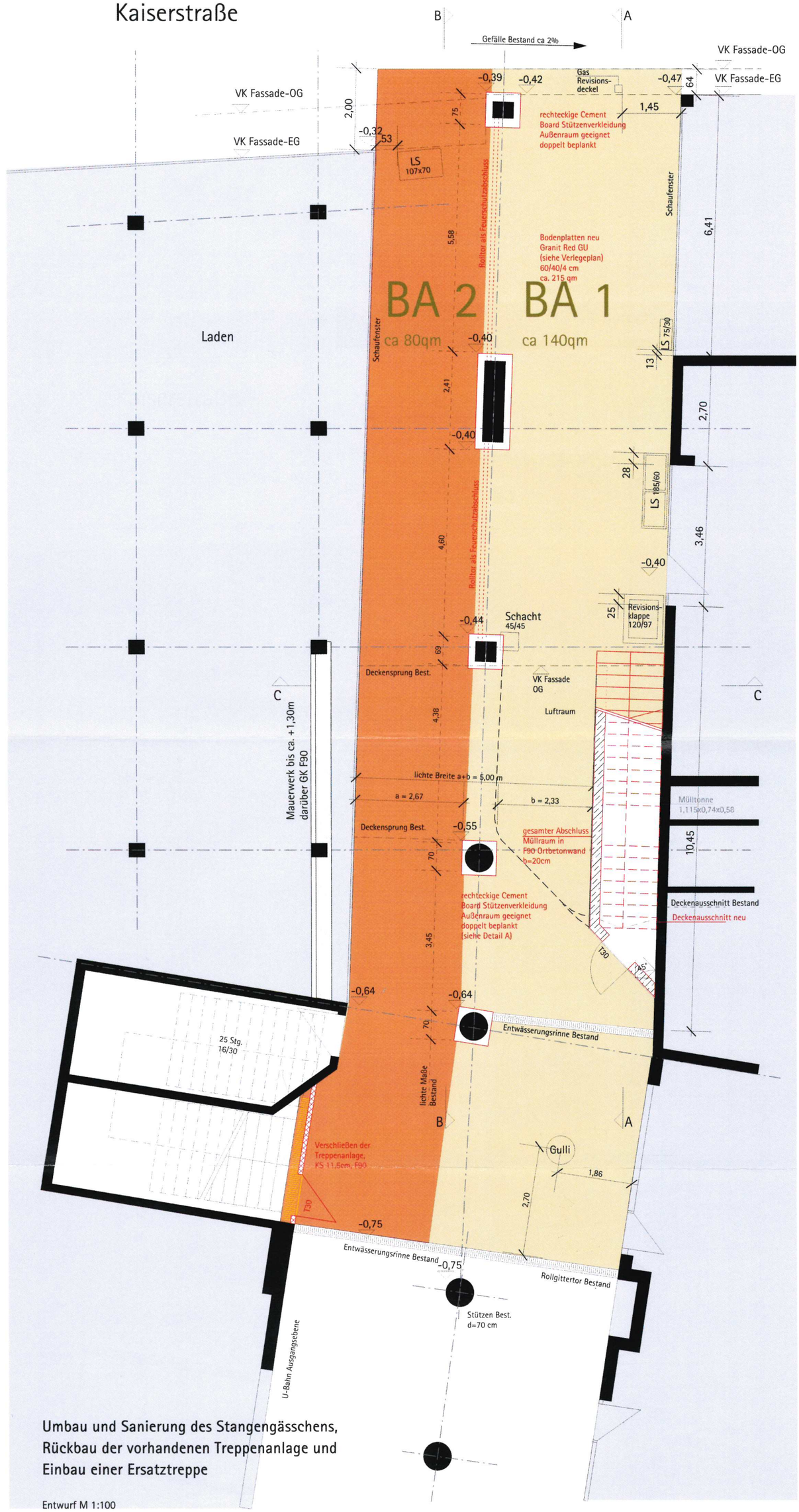
0 10,5 m

N

Erstellungsdatum	09.02.2022
Ersteller	Ruf, Sonja

Hübsch & Ramsauer
Architekten Designer Stadtplaner

Kaiserstraße



Umbau und Sanierung des Stangengässchens, Rückbau der vorhandenen Treppenanlage und Einbau einer Ersatztreppe

Entwurf M 1:100
Datum 25.11.2008

Grundriss Erdgeschoss - Passage M 1/100

Rollnerstraße 43
90408 Nürnberg
Fon 0911-359 111
Fax 0911-359 122

www .huebsch-ramsauer.de
info@huebsch-ramsauer.de

Stangengäßchen Unterführung

lfd.Nr. **09**

19.02.2019

9:00 Uhr - 10:00 Uhr
12:30 Uhr - 13:30 Uhr
16:00 Uhr - 17:00 Uhr



129 Fg.	↑	↓	**167 Fg.**	**9:00 Uhr - 10:00 Uhr**	**8 Fg.**	↑	↓	**6 Fg.**
284 Fg.			**209 Fg.**	**12:30 Uhr - 13:30 Uhr**	**3 Fg.**			**15 Fg.**
273 Fg.			**175 Fg.**	**16:00 Uhr - 17:00 Uhr**	**10 Fg.**			**17 Fg.**

V/Vpl1/Register/Zählungen/Handzählungen 2019
Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Berichtsvorlage
Stpl/021/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.04.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wohnen und Gewerbe an der Sielstraße/ Reutersbrunnenstraße, Ergebnis des Wettbewerbs

Bericht:

Für das Gelände der ehemaligen Lederer Kulturbrauerei in der Sielstraße und das Aldi-Grundstück in der Reutersbrunnenstraße hat die Dr. Hans Inselkammer Vermögen GbR als Eigentümerin einen städtebaulichen Realisierungs- und hochbaulichen Ideenwettbewerb als Kooperatives Verfahren mit acht Teilnehmern durchgeführt.
Am 24. Februar 2022 konnte die Jury unter Vorsitz von Prof. Mikala Holme Samsøe die eingegangenen Arbeiten beurteilen. Es wurden drei Preise vergeben:

1. Preis: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München
2. Preis: Auer Weber Assoziierte GmbH, München mit
grapner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner mbb, Freising
3. Preis: Baumschlager Eberle, Architekten, Lustenau

Der erste Preis überzeugte die Jury, da der Entwurf trotz seiner hohen Dichte und bebauten Fläche sensibel mit seiner Umgebung umgeht.

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 Entwicklung des Gebietes sollen Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Wohnen und Gewerbe an der Sielstraße/ Reutersbrunnenstraße, Ergebnis des Wettbewerbs

Bericht

Ausgangssituation
Nach der Aufgabe der Gastronomie der Lederer Kulturbrauerei auf dem Grundstück an der Sielstraße, beabsichtigt die Eigentümerin, die Dr. Hans Inselkammer Vermögen GbR, in den kommenden Jahren ein urbanes Stadtquartier mit Gewerbe, Wohnen und lebendigen Freiräumen zu schaffen. Um ein qualitätsvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erhalten, entschied sich die Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für die weitere städtebauliche Neuordnung des Areals bilden.

Städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb
Ziel des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuentwicklung und Aufwertung des ca. 21.400 m² großen Areals an der Sielstraße und Reutersbrunnenstraße mit identitätsgebender Wirkung für die Umgebung. Die direkte Nähe zu den Pegnitzauen sollte in das Konzept mit einbezogen werden. Im nördlichen Bereich entlang der Reutersbrunnenstraße waren die beiden Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen anzuordnen. Im Erdgeschoss sollten unter anderem eine Lebensmittel-Discounterfiliale und weitere Einzelhandelsflächen, in den Obergeschossen frei finanzierte Wohnungen sowie im Untergeschoss Tiefgaragen entstehen. Im südlichen Areal waren frei finanzierte Wohnungen zu planen. Zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen war hier eine Kindertageseinrichtung zu integrieren. Zusätzlich war eine Schulmensa für das benachbarte Dürer-Gymnasium anzuordnen. Die Leitbilder „europäische Stadt der kurzen Wege“ und „Stadt auf der Parzelle“ sollten sich im städtebaulichen Konzept widerspiegeln.
Im Zuge des Verfahrens sollte die Neugestaltung des Straßenraums der Sielstraße mit einbezogen werden. Der südlich an das Wettbewerbsareal anschließende Bereich mit dichtem Baumbestand, der in der Vergangenheit als Biergarten genutzt wurde, war zu erhalten. Er wird vom Eigentümer der Stadt Nürnberg überlassen, um hier einen öffentlichen Nachbarschaftspark zu schaffen. Für diesen Bereich waren Ideen zu entwickeln.
Das städtebauliche Konzept war exemplarisch anhand von Vertiefungsausschnitten auszuarbeiten, um sinnvolle Grundrissgestaltungen und wirtschaftliche Lösungen darzulegen.
Der Wettbewerb wurde ausgelobt und durchgeführt als nicht offener städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb in einem kooperativen Verfahren mit acht eingeladenen Teilnehmern. In das aufwendige Wettbewerbsverfahren war auch der Bürgerverein eingebunden.

Am 24. Februar 2022 konnte die Jury unter Vorsitz von Prof. Mikala Holme Samsøe die eingegangenen Arbeiten beurteilen. Es wurden drei Preise vergeben:

1. Preis: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München
2. Preis: Auer Weber Assoziierte GmbH, München mit
grapner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner mbb, Freising
3. Preis: Baumschlager Eberle, Architekten, Lustenau

Das Urteil der Jury zum 1. Preis:

„Der Entwurf überzeugt durch seine Kombination von Poesie und pragmatischer Realisierbarkeit. Aufbauend auf dem poetischen Storytelling der Persönlichkeiten von Agnes und Albrecht Dürer entstehen konsequent an der Reutersbrunnenstraße eine geschlossene Blockrandbebauung

„Agnes“ und zum Nachbarschaftsgrün ein offen gestaltetes, in sich gestaffeltes Gebäude, genannt „Albrecht“, das einen qualitativ hochwertigen Platz umrahmt. Adresse und Identitätsbildung sind bemerkenswert gut gelöst. Das städtebauliche Konzept ist nachvollziehbar, da beide Strukturen in den Typologien der umliegenden Bebauung vorhanden sind.
Der Entwurf geht trotz seiner hohen Dichte und bebauten Fläche sensibel mit seiner Umgebung um. Der Massivität der Blockrandbebauung „Agnes“ wird durch deutlichen Rücksprung etwa auf Höhe der Traufe des Dürer-Gymnasiums adäquat entgegengewirkt. Der Raum zwischen Dürer-Gymnasium und „Agnes“ ist an der richtigen Stelle sensibel aufgeweitet und schafft damit einen Schulvorplatz. Der Umbau der Sielstraße mit starker Durchgrünung ist grundsätzlich ein sehr guter Ansatz, die vielen Vorsprünge können raumbildend wirken. Die Rückstaffelung der vier Baukörper „Albrecht“ um den Platz und die Verbindung / Öffnung zum Bürgerpark lassen eine hohe Aufenthaltsqualität für sowohl BewohnerInnen als auch Passanten, erwarten. Die Terrassengärten von Albrecht stellen ein sehr attraktives Angebot dar. Der Quartiersplatz könnte jedoch als Ergänzung zu dem vorgeschlagenen Wasserspiel zu Gunsten des Platzklimas mehr Grünzonen erhalten. Die Andeutungen im Bürgerpark legen starke Nutzungen nahe, hier sollte schonend vorgegangen werden. Schwer nachzuvollziehen ist die breite Erschließung nördlich des Parks.
Es ist lobenswert, dass der Entwurf mit den Wohnateliers im Süden und Osten von „Agnes“ alternative Wohnformen vorschlägt. Diese Wohnungen tragen zu einer gut belebten, nicht von Konsum geprägten, Erdgeschosszone bei.
Ein schöner Beitrag ist der große grüne Wohnhof im Obergeschoss über den Nahversorgern, wobei die Erschließung über nur 2 Aufgänge für die Bewohner umständlich ist, obwohl sich sämtliche Treppenhäuser mit dem Wohnhof anbinden lassen könnten. Es scheint gleichzeitig naheliegend, dass Wohnungen in dem untersten Geschoss eine kleine private Austrittszone bekommen könnten, und damit den Hof zusätzlich beleben.
Die Rasterung der Baukörper in Maßstäben, die auch Holzhybridbau zulassen sind ökonomisch und ökologisch gut gelöst. Die Grundrisse der Wohnungen sind überwiegend durchgesteckt und gut geplant.
Die Platzierung der Nahversorger und deren Andienung sind gut gelöst, es werden jedoch für die Anlieferzone mehr Flächen benötigt werden als dargestellt. Die Anbindung der Tiefgaragenstellplätze zu den Einzelhandelsflächen muss noch vertieft werden.
Die Parzellierung der Baukörper durch entsprechende Fassadengestaltungen ist im Entwurf angedeutet, gut lösbar, fügt sich damit in das städtische Gefüge des umgebenden Quartiers mit Selbstverständlichkeit ein und behält seine Eigenständigkeit sowie seinen zeitgemäßen Anspruch.
Der wilde „Albrecht“ wird durch die ruhige „Agnes“ sanft aufgefangen, insgesamt ein stimmiger und ausgezeichneter Wettbewerbsvorschlag.“

Alle eingereichten Arbeiten und Modelle waren vom 25. Februar bis 03. März 2022 auf AEG in der Muggenhofer Straße 135 ausgestellt und waren vom 21. März bis 6. April 2022 in einer Ausstellung im Offenen Büro des Stadtplanungsamtes, Lorenzer Straße 30 zu sehen.

Weiteres Vorgehen

Die Grundstückseigentümerin und Ausloberin hatte sich verpflichtet, einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Planung zu beauftragen. Dazu sind Gespräche und Überarbeitungen und Konkretisierung der Planungen vorgesehen, bei den die Empfehlungen des Preisgerichts berücksichtigt werden. Das Preisgericht hatte hierzu seine Beratung und Begleitung angeboten. Das Ergebnis des Wettbewerbs und dessen Überarbeitung wird die Grundlage für einen Rahmenplan darstellen, der dem AfS vorgelegt werden wird und die Basis für weitere Planungsschritte und die Bürgerbeteiligung sein wird. Der Rahmenplan dient auch dem Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung, in der Rechte und Pflichten (u.a. Übertragung der ehemaligen Biergartenfläche, Bau einer Kindertagesstätte, Integration der Schulmensa, Kostenbeteiligung Ausbau Sielstraße etc.) geregelt und die städtischen Ziele gesichert werden. Auf dieser Basis kann dann ein Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag gestellt werden.

Am 20.07.2017 hatte der Stadtplanungsausschuss beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4500 mit reduziertem Geltungsbereich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen. Die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens wird nicht ausgeschlossen, scheint aber nach derzeitigem Stand nicht erforderlich zu sein, sofern die städtischen Ziele auch weiterhin berücksichtigt werden.

STÄDTEBAULICHER REALISIERUNGS- UND HOCHBAULICHER IDEENWETTBEWERB ALS KOOPERATIVES VERFAHREN










NEUENTWICKLUNG DES AREALS UM DIE EHEMALIGE LEDERER KULTURBRAUEREI

WOHNEN UND GEWERBE AN DER SIELSTRASSE / REUTERSBRUNNENSTRASSE IN NÜRNBERG

PROTOKOLL ZUR PREISGERICHTSSITZUNG

26. Februar 2022

mt2 ARCHITEKTEN I STADTPLANER

PROTOKOLL ZUR PREISGERICHTSSITZUNG am 24. FEBRUAR 2022

Konstituierung des Preisgerichts

Das Preisgericht tritt am 24. Februar 2022 um 9.05 Uhr zur Sitzung Auf AEG, Muggenhofer Straße 135 in Nürnberg zusammen.
Als Vertreter der Ausloberin Dr. Hans Inselkammer Vermögen GbR, München eröffnet Herr Pressel die Sitzung, begrüßt die Anwesenden, bedankt sich für die Bereitschaft zur Mitarbeit und wünscht dem Preisgericht einen guten und erfolgreichen Verlauf.

Feststellung der Vollzähligkeit des Preisgerichts
Die Vorprüfung prüft die Anwesenheit.

Es sind anwesend:

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):
Siegfried Dengler, Architekt, Dienststellenleiter Stadtplanungsamt Nürnberg
Prof. Hannelore Deubzer, Architektin und Stadtplanerin, München
Prof. Mikala Holme Samsøe, Architektin, München
Johann Böhm, Architekt, Schwabach
Stefanie Jühling, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter:
Gunther Partenfelder, Architekt, München

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):
Dr. Nicole Inselkammer, INKA Holding, München - digital zugeschaltet -
Michael Pressel, INKA Holding, München
Dr. Martin Leibhard, INKA Holding, München

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter:
Fabian Schäfer, ALPHA Projekt Partner, München

Berater:
Karen Kampe, Stadtplanungsamt Nürnberg
Fabien Busch, Unternehmensgruppe ALDI SÜD
Hans Eidenhardt, Erlangen

Gäste
Stefan Schillinger - digital zugeschaltet -
Markus Diegelmann - digital zugeschaltet -

Vertreter der Vorprüfung:
Susanne Senf, Architektin
Martin Kühnl, Architekt und Stadtplaner
Kai Gebhardt, Architekt

Weitere Anwesende:
Technikteam Andreas Dobner und André Ottlik

Somit ist das Preisgericht vollzählig und beschlussfähig.

Vorsitz des Preisgerichts
Auf Anregung von Herrn Pressel wird Frau Prof. Mikala Holme Samsøe als Vorsitzende vorgeschlagen und einstimmig bei eigener Enthaltung gewählt. Sie bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen, nimmt die Wahl an und übernimmt die Leitung des Preisgerichts. Die Vorsitzende wünscht allen eine gute Diskussion.
Frau Dr. Inselkammer ist digital zugeschaltet sowie zwei Gäste, die vom Preisgerichtsgremium einstimmig akzeptiert werden.
Die Vorsitzende informiert alle Anwesenden über den Verlauf des Preisgerichtsverfahrens.
Das Ziel sollte sein, die beste Lösung für die Ausloberin zu finden, um den in der Auslobung genannten Zielen gerecht zu werden.
Herr Gebhardt und Herr Kühnl übernehmen die Protokollführung.
Die Veranstaltung wird live gestreamt und nicht aufgezeichnet. Das Filmteam bestätigt, dass kein Video- oder Tonmaterial aufgezeichnet wird.

Versicherung der Anwesenden
Die Vorsitzende bittet die Mitglieder des Preisgerichts um eine offene Diskussion und um rege Beteiligung.
Sie vergewissert sich durch Umfrage, dass keiner der Anwesenden während der Laufzeit des Wettbewerbs mit einem der Teilnehmer über die Wettbewerbsaufgabe oder deren Lösung gesprochen hat.
Sie bittet darum, die Gespräche zur Meinungsbildung streng vertraulich zu behandeln. Das Protokoll wird die Ergebnisse der Preisgerichtsitzung detailliert erfassen.

Die Vorsitzende weist auf die persönliche Verantwortung der Preisrichter gegenüber der Ausloberin, den Wettbewerbsteilnehmern sowie der Öffentlichkeit hin und bittet um eine objektive Beurteilung der Arbeiten.

Erläuterung des Verfahrens und Ablauf der Sitzung
Frau Prof. Holme Samsøe erläutert die wesentlichen Inhalte und Aspekte der Aufgabe, erklärt das Verfahren entsprechend RPW und schlägt folgenden Ablauf vor:

1. Präsentation der Wettbewerbsarbeiten durch die Teilnehmer
2. Bericht der Vorprüfung und Informationsrundgang
3. Ausscheidungsrundgänge in Anzahl nach Notwendigkeit bis zur Festlegung der Engeren Wahl
4. Erstellung der Beurteilungen über die Arbeiten der Engeren Wahl
5. Festlegung der Rangfolge und Preise

Präsentation der Wettbewerbsarbeiten

Ab 9.30 Uhr beginnt die Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten durch die Teilnehmer als digitale Beamerpräsentation.
Die Teilnehmer wurden einzeln geladen und präsentieren vor dem Preisgerichts- und Beratergremium ab 9.30 Uhr in der folgenden Reihenfolge.
Das Büro Steidle wird coronabedingt digital zugeschaltet.

	Büro	Uhrzeit
1.	**Bär Stadelmann Stöcker**	9.30 Uhr
2.	**baum-kappler**	9.50 Uhr
3.	**Bermüller + Niemeyer**	10.10 Uhr
4.	**Hübsch + Harlé**	10.30 Uhr
5.	**Auer Weber**	10.50 Uhr
6.	**steidle**	11.10 Uhr
7.	**AllesWirdGut**	11.30 Uhr
8.	**baumschlager eberle**	11.50 Uhr

Die Präsentationen enden um 12.40 Uhr.

Bericht der Vorprüfung

Der Bericht der Vorprüfung beginnt um 12.45 Uhr nach einer kurzen Kaffeepause.
Frau Senf als Vertreterin der Vorprüfung übernimmt das Berichtswesen gegenüber dem Preisgericht.
Der schriftliche Vorprüfbericht wird allen Preisrichtern übergeben.

Die Vorprüfung fand ab dem 28. Januar 2022 im Büro mt2 ARCHITEKTEN I STADTPLANER in Nürnberg statt. Es wurden insgesamt 8 Wettbewerbsarbeiten und Modelle fristgerecht eingereicht. Alle Arbeiten waren weitgehend vollständig und prüfbar und wurden von der Vorprüfung ausgewertet.

Anschließend wird der Aufbau des Vorprüfberichts erläutert.
Es werden Paten für die Projekte zur Vorstellung vorgeschlagen.

Es wird ab 13 Uhr eine 45-minütige Mittagspause eingelegt.

Informationsrundgang

Um 13.45 Uhr beginnt das Preisgericht mit dem Informationsrundgang. Die Vorprüfung stellt jede Arbeit anhand der Pläne und Modelle ausführlich und wertungsfrei vor.
Der Rundgang endet um 14.30 Uhr.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle präsentierten Arbeiten zuzulassen.

Anschließend werden die im Informationsrundgang gewonnenen Erkenntnisse und Aspekte für die weitere Betrachtung durch die Mitglieder des Preisgerichts stichwortartig wie folgt benannt:

- Einfügen in die Umgebung / Nachbarschaft
- Dichte
- Umgang mit dem Erdgeschoss
- Grünflächen (auch außerhalb des Nachbarschaftsparks)
- Freiflächen KiTa
- Versiegelung
- Sichtbarkeit für den Einzelhandel an der Reuthersbrunnenstraße

1. Wertungsrundgang

Die Vorsitzende erläutert kurz den Ablauf des 1. Wertungsrundgangs.
Es werden alle Arbeiten in Bezug auf ihre grundsätzlichen Qualitäten sowie Defizite anhand der in der Auslobung genannten Bewertungskriterien betrachtet und bewertet.

Es werden keine Arbeiten wegen erheblicher Mängel ausgeschieden.
Somit verbleiben alle 8 Arbeiten in der Wertung.

Der 1. Wertungsrundgang endet um 14.50 Uhr.

2. Wertungsrundgang

Der 2. Wertungsrundgang beginnt direkt im Anschluss.

Die Vorsitzende erläutert kurz den Ablauf des 2. Wertungsrundgangs. Inhaltlich werden nun die Wertungskriterien der Auslobung vertiefend betrachtet.

Es werden nach ausführlicher Diskussion die folgenden 4 Arbeiten wegen der darin erkannten Mängel mehrheitlich ausgeschieden:

Bär, Stadelmann, Stöcker	(0:8)
Baum-kappler	(2:6)
Bermüller + Niemeyer	(2:6)
Hübsch + Harlé	(1:7)

Damit verbleiben 4 Arbeiten mit folgenden Voten im Verfahren:

Auer Weber	(8:0)
Steidle	(7:1)
AllesWirdGut	(8:0)
baumschlager eberle	(8:0)

Der 2. Wertungsrundgang endet um 16.15 Uhr.

Engere Wahl

Das Preisgericht bestimmt einstimmig die verbliebenen 4 Arbeiten zur Engeren Wahl und beschließt diese detailliert zu betrachten und schriftlich zu beurteilen.

Es wird vereinbart, bis 17.15 Uhr die Beurteilungen fertigzustellen.

Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl

Die Gliederung erfolgt gemäß der in der Auslobung genannten Kriterien:

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Architektonische und funktionale Qualitäten
- Nutzungsqualität
- Freiraumqualität
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Klimaschutz/ -anpassung und Nachhaltigkeit

Um 17.20 Uhr werden die schriftlichen Bewertungen verlesen, diskutiert, teilweise korrigiert bzw. ergänzt und vom Preisgericht verabschiedet (siehe Anhang).
Die Bewertung der Arbeiten der Engeren Wahl endet um 18.00 Uhr.

Rangfolge und Preise

Nach einer ausführlichen vergleichenden Erörterung der Arbeiten und Diskussion wird vorgeschlagen, zwei erste Ränge zu vergeben. Nach einer Abstimmung, die mit einem Stimmverhältnis von 4 : 4 endet, wird dies nicht weiterverfolgt.
Es wird der Antrag gestellt, zwei dritte Ränge zu vergeben. Nach einer Abstimmung, die mit einem Stimmverhältnis von 3 : 5 endet, wird dies nicht weiterverfolgt.

Nach weiterer ausführlicher vergleichender Erörterung der Arbeiten und Diskussion wird die Rangfolge der Beiträge der engeren Wahl mehrheitlich wie folgt abgestimmt:

4. Rang	**steidle**	(8 : 0)	
3. Rang	**baumschlager eberle**	(8 : 0)	
2. Rang	**AllesWirdGut**	(3 : 5)	Abstimmung findet keine Mehrheit
2. Rang	**Auer Weber**	(5 : 3)	
1. Rang	**AllesWirdGut**	(5 : 3)	

Nach einer erneut vergleichenden und final abwägenden Diskussion beschließt das Preisgericht einstimmig die Zuordnung der Preise und Preissummen wie folgt:

1. Preis	22.000 € netto	**AllesWirdGut**	(8 : 0)
2. Preis	15.000 € netto	**Auer Weber**	(8 : 0)
3. Preis	12.000 € netto	**baumschlager eberle**	(8 : 0)
Engere Wahl		**steidle**	(8 : 0)

Empfehlung des Preisgerichts
Aufgrund der knappen Abstimmungsverhältnisse und der hohen Qualität der beiden Arbeiten (1. und 2. Preis) empfiehlt das Preisgericht der Ausloberin einstimmig, mit den Verfassern der mit dem ersten und zweiten Preis ausgezeichneten Entwürfe weiter zu arbeiten und in einen Dialog zu treten, um die Konzepte zu konkretisieren und entsprechend anzupassen.
Hierbei sollen die in der schriftlichen Beurteilung genannten Kritikpunkte sorgfältige Berücksichtigung finden. Das Preisgericht sowie die Stadt stehen in der abschließenden Diskussion gerne zur Verfügung.

Abschluss des Preisgerichts

Verlesen des Protokolls
Das Preisgericht verzichtet einstimmig auf die vollständige Verlesung des Preisgerichtsprotokolls und beauftragt den Vorsitzenden zusammen mit der Vorprüfung, die endgültige Fassung des Protokolls zu erstellen.

Verlesen der Verfassererklärungen
Auf ein Verlesen der Verfassererklärungen wird verzichtet, da es sich um ein nicht anonymes Verfahren handelt.

Die exakten und vollständigen Verfasserbezeichnungen entsprechend den Verfassererklärungen sind im Anhang enthalten.

Entlastung der Vorprüfung
Die Vorsitzende dankt der Vorprüfung für die äußerst professionelle und engagierte Begleitung des Verfahrens. Mit einstimmigem Beschluss des Preisgerichts erfolgt die Entlastung.

Rückgabe des Vorsitzes an die Ausloberin
Frau Prof. Mikala Holme Samsøe dankt allen Beteiligten für die engagierte Mitarbeit im Preisgericht und die konstruktive Zusammenarbeit. Sie bedankt sich bei der Ausloberin für das Vertrauen und gibt den Vorsitz zurück.

Schlusswort der Ausloberin und der Stadt
Herr Dengler erkennt in den Arbeiten der ersten beiden Preisträger ein großes Potential und sieht einen guten Weg für die weiteren Planungsschritte.
Herr Pressel dankt allen Beteiligten für ihr Engagement.
Er zieht ein positives Resümee zum Ablauf des Verfahrens und freut sich auf die weiteren Schritte.
Er bedankt sich bei Frau Prof. Mikala Holme Samsøe für die souveräne Leitung der Preisgerichtssitzung und der Vorprüfung für die äußerst professionelle und engagierte Begleitung des Verfahrens.

Ausstellung
Die Ausstellung aller Arbeiten findet vom 25. Februar bis 3. März 2022, von 14 -17.00 Uhr, auf AEG, Muggenhofer Straße 135 in Nürnberg sowie von 21. März bis 6. April 2022 im OFFENEN BÜRO, Lorenzer Straße 28 in Nürnberg statt.

Die Sitzung endet um 19.15 Uhr.

Für die Richtigkeit:



.....
Prof. Mikala Holme Samsøe, Vorsitzende Preisrichterin

Schriftliche Beurteilung der Arbeiten der engeren Wahl

Steidle

Es ist überzeugend, bei den Grundüberlegungen zur Neubebauung dieses offenen Baufeldes auf städtische Grundprinzipien zu setzten, die vorhandene Straße als den übergeordneten öffentlichen Raum zu stärken und auf eine eindeutige Zuordnung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräume zu setzen.
Klare Abgrenzung und Annäherung erleichtern die Orientierung und schaffen die Basis für eine schlüssige bauliche Setzung. Es ist schon verblüffend, wie diese einfachen raumbildenden Maßnahmen ein schönes Kontinuum von selbstverständlichen Vis-á-vis erzeugt. Schön ist die bauliche Reaktion auf das imposante Schulhaus und die Überleitung hin zur Flussaue.

Die Rahmenbedingungen sind also gesetzt und das Baufeld abgesteckt, das sich in drei unterschiedlich codierte Höfe gliedert. Die Prägung der Höfe erklärt sich aus den Anforderungen der jeweiligen Situation. Die Qualität der Arbeit liegt also in der Konzentration auf das Wesentliche.

Die gewerbliche Nutzung an der Reutersbrunnenstraße ist flächendecken in den ersten Hof eingeschrieben. Alles routiniert gemacht, die Anlieferung über einen Drehteller ist hier die einzige offene Frage. Auch, dass die Anlieferung – mit diesem technischen Hilfsmittel – kräftig in der Tiefgarage einbindet, ist noch nicht berücksichtigt.

Zwei brückenartige Bauteile definieren den zweiten Hof – den öffentlichsten. Hier wird Zweifel an der Aufenthaltsqualität angemerkt und ob unter den Brückenbauteilen überhaupt eine gute Stimmung erzielt werden kann. Und der Dritte ist richtig eng. Eine Belichtung der Räume, die sich zu dem Hof orientieren, ist nicht möglich.
Auch die Beispiele für Wohnungsgrundrisse sind nicht alle brauchbar.
Das lässt sich alles vermutlich noch korrigieren, optimieren, verbessern.

Überraschend ist aber die Dimension der neuen Baumasse, die hier von den Kollegen als vertretbar erachtet wird. Das ist an diesem realen Ort nicht vorstellbar. Es bleibt zweifelhaft, ob die Abstaffelung der Geschosszahlen, die mögliche Gliederung der Baublöcke in einzelne Adressen, die schiere Größe und Masse verharmlosen kann. Es fehlen eine klare Strategie und ein entschiedener baulicher Ausdruck, der nicht in die Gefahr beliebiger, austauschbarer Gestaltungvorstellungen absinkt.

Die Gestaltung der Sielstraße ist durchwegs gut gelungen, die Gliederung mit Baumgräben ermöglicht differenzierte Nutzungen, schafft sinnvolle Sickerflächen und schränkt PKW-Verkehr wirksam ein. Sehr schön ist die Aufweitung vor dem Dürergymnasium und das Angebot der Sitztribünen unter dem Baumbestand.
Ein guter Übergang zur Pegnitzaue ist gelungen.
Die unterschiedlichen Charaktere der Höfe mit differenzierter Nutzung sind ein gutes Angebot für die Bewohner, wobei die starke Verschattung des Hofes in der Passage etwas kritisch gesehen wird, umso mehr begrüßt man den „wilden Hof“ als Übergang zum Bürgerpark.
Der behutsame Umgang mit dem Bürgerpark mit nur schonenden Eingriffen wird sehr begrüßt.
Besonders gelungen ist der große Rundgang über die Dachgärten aller Baukörper, ein sehr guter Ausgleich für die relativ kleinen Höfe.

Auer Weber

Die Vertreter des Büros präsentieren in überzeugender Weise die Entwurfsschritte, die zu dieser, auf den ersten Blick sehr eigenständigen, ja eigenwilligen Baukörperfiguration führen.
Ausgehend von der Idee, eine für den Stadtteil ursprünglich typischen Blockrandbebauung anzubieten, wird versucht mittels Substraktion die erheblichen Baumassen zu gliedern und in das Umfeld einzupassen. Hierbei entstehen 9 teilweise miteinander verbundene Einzelbauten mit jeweils eigener Adresse. Durch den Kunstgriff, ab dem 3. bzw. 4. OG die Fassade zu knicken und hiermit ein für Nürnberg durchaus typisches Steildach neu zu interpretieren, gelingt es, die erheblichen Baumassen - und es sind die höchsten Dichtewerte aller vorgelegten Arbeiten - überraschend gut einzufügen. Und es sei dabei dahingestellt, ob die Abschrägung nun architektonischen Überlegungen folgt, oder doch vielmehr mit der Notwendigkeit einhergeht, die geforderten Abstandsflächen nachzuweisen. Zweifelsohne wird hiermit ein bemerkenswerter Beitrag geleistet, die Kubaturen verträglich zu gestalten, wenngleich der damit verbundene baukonstruktive Aufwand durchaus ebenso Fragen aufwirft, wie die Herausforderungen der Detailarbeit, die notwendig sein wird, um das Vorhaben in der gestalterischen Qualität umzusetzen, die dieser Entwurf zweifelsohne verdient und auch erfordert.

Eine Reihe weiterer Aspekte der Arbeit gilt es als positiv herauszustellen.
So ist der Straßenraum am Dürer Gymnasium im nördlichen Bereich deutlich zu einer gut nutzbaren Platzfläche aufgewertet, was zudem den Erhalt des dortigen Baumbestandes zumindest als grundsätzlich möglich erscheinen lässt. Die angebotenen ineinander fließenden Freiflächen versuchen eine gut ausdifferenzierte Balance zwischen öffentlichem, halböffentlichen und privat genutzten Räumen.
Die Grünfläche des ehemaligen Biergartens wird komplett erhalten und auch nicht durch die Freiflächen der Kita belastet. Das Angebot einer Gastronomiefläche knüpft an die Tradition des Ortes an und würde helfen, den Verlust der bestehenden Bausubstanz zu verschmerzen.
Allgemein nutzbare Dachterrassen sind ein zeitgemäßes Angebot im Kontext einer flächensparenden, kompakten Bauweise im urbanen Umfeld.
Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung ist die gute Integration der Anlieferung hervorzuheben, wobei Schleppkurven und Höhenlage der Aufstellflächen zu überprüfen wären. Bemängelt wird die fehlende Außenbeziehung des großen Verkaufsraumes, was als nicht zeitgemäß erachtet wird.
Die hohe Gesamtgrundrissfläche sollte genug Puffer bieten, um die Mängel in den Wohngrundrissen beheben zu können, was jedoch durch die sehr prägnante Baukörperform wiederum begrenzt wird. Begrüßt wird z.B. die Erschließung mit der geschickt eingeplanten Loggia, statt Technik einzusetzen, um Brandsicherheit zu gewährleisten. Unglücklich im wirtschaftlichen sowie nachhaltigen Sinne ist es aber, dass ein Teil der mittelgroßen Wohnungen nicht nur innenliegende Bäder, sondern auch innenliegende Küchen und Aufenthaltsräume haben.

Die grüne Klammer zwischen Pegnitzauen und Stadteilpark ist über die -auf den ersten Blick- starke Durchgrünung gut erkennbar. Auf Grund der hohen Dichte verbleibt jedoch bei genauerem Hinsehen häufig nur das wenig nutzbare Abstandsgrün als wichtiger Schutz für die Wohnnutzung. Die Ausnahme bildet der schöne große Wohnhof mit Spiel und Nachbarschaftstreff. Die Nutzung des Höhensprungs mit südorientierten Sitzstufen bietet attraktiven Aufenthalt.
Gut gelungen ist prinzipiell der Shared Space vor dem Dürergymnasium, wobei der Bezug zum Eingang der Schule noch herausgearbeitet werden könnte.
Ein guter Beitrag sind die gut erreichbaren Dachgärten auf den Zwischengebäuden.
Die scheinbar starke Überformung in der Mitte des städtischen Parks muss sorgfältig betrachtetet werden, kann aber zu einer guten Nutzbarkeit führen.

Insgesamt stellte der Entwurf einen sehr guten und eigenständigen, aber auch mit hohem Aufwand verbundenen Beitrag mit potentiell hohem Wiedererkennungswert zur Lösung der Aufgabenstellung dar.

Baumschlager Eberle

Der Entwurf zielt auf die Typologie des Weiteren historischen Quartierumfelds bestehend aus geordnet gewachsener Straßenrandbebauung in Verbindung mit heterogener Innenhofbebauung.
Hierzu werden zwei zunächst geschlossen angesetzte Vierseithöfe aufgebrochen. Die sich hieraus ergebenden Fragmente werden verdreht und verschoben. Dies ermöglicht eine gut verträgliche Einfügung mittels Parallelbezugsetzung zu bestehenden Straßenkanten und Nachbarbebauungen und schafft eine abwechslungsreiche, wie spannungsvolle Kleinteiligkeit an Bauvolumen und Zwischenraum im Inneren des Quartiers. Dies unterstützt durch die lebendig gestaffelten Obergeschoße mit unterschiedlichen Wand- und Traufhöhen.

Die somit insbesondere im Inneren des Quartiers erreichte Adressbildung und Maßstäblichkeit wird über ablesbar gestaltete Einzelhäuser auch auf die Straßenraum fassenden Großformen übertragen, was vom Preisgericht sehr begrüßt und geschätzt wird.
Die kontrastierenden Ansätze zur räumlichen Fassung von Straßen- und Hofraum werden mit den Schlagworten „*hart*“ und „weich“ belegt. Folgerichtig geben sich die Fassaden in ihrer Materialität und haptischer Ausgestaltung zum Straßenraum zurückhaltend geschlossen und mineralisch, wohingegen sich diese äußere Strenge zu den Hofräumen hin auflöst, die Fassaden sich öffnen und zusätzlich zu Loggien hier raumgreifende Balkone einen fließenden Übergang vom Wohnraum und begrüntem Hofraum entstehen lassen.
Die lineare Straßenraumfassung zur Sielstraße hin wirkt sehr aufgeräumt. Jedoch wäre gegenüber dem Einzeldenkmal des Albrecht-Dürer-Gymnasiums ein Zurückweichen zugunsten einer platzartigen Aufweitung im Sinne höherer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Stadtraum wünschenswerter.
Die erdgeschossigen Nutzungen sind sinnvoll und geeignet zur täglichen Versorgung und Belebung des Straßenraums sowie der Quartiersgasse und des Quartiersplatzes angeordnet. Die offene Anliefergasse wird jedoch kritisch betrachtet, da sie die unattraktive „Rückseite“ eines Lieferhofs an den zentralen Quartiersplatz heranträgt und sowohl hinsichtlich Emission wie auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit inmitten des Wohnquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kinderspielbereich liegt. Auch erscheint sie als fußläufige Anbindung an die Reutersbrunnenstraße weder attraktiv noch erforderlich. Mehr Quartiersqualität verspräche man sich hier durch eine Deckelung zur Schaffung eines zusammenhängenden Grünhofs mit Anbindung an den Quartiersplatz.
Die funktionierenden, gut belichteten und belüftbaren Wohnungen werden punktuell erschlossen, wodurch sich angenehm überschaubare Etagen- und Hausgemeinschaften ergeben. Die längen der Treppenläufe wie auch die Tageslicht- und Entrauchungsquerschnitte wären jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Die Umgestaltung der Sielstraße besteht im nördlichen Teil aus der Platzierung eines großen Baumclusters mit Sitzbänken, das ist begrüßenswert. Weniger verständlich sind die beiden schmalen Pflanzbeete vor dem Eingang zur Schule, als Übergang zu den Pegnitzauen haben sie zu wenig Aussage. Insgesamt wäre ein großzügigerer Vorplatz für das Gymnasium eine Überlegung wert.
Etwas schwer nachvollziehbar sind die weit über die TG Zufahrt hinaus angeordneten PKW-Stellplätze, der Verkehr sollte möglichst mit der TG Zufahrt enden. Der Eingang ins Quartier mit

Solitärbaum und Wasserbecken kann sehr attraktiv werden. Auch die Gemeinschaftshöfe bieten hohes Potenzial, wobei im südlichen Hof der große Anteil der Privatgärten nochmal geprüft werden sollte. Der Betriebshof hingegen mit seinen zwei Grünstreifen stellt keine attraktive Durchwegung dar, insbesondere bei Nutzung als Anlieferung, deren Funktionalität ohnehin bezweifelt wird.
Der schonende und im Ansatz spielerische Umgang mit dem Bürgerpark hingegen wird sehr begrüßt.

Die Jury erkennt eine bemerkenswerte Arbeit, die sich mutig von der prägnanten Großform abwendet um mit Fingerspitzengefühl und Hingabe ein menschliches Wohnumfeld zu erschaffen und mit hohem Durcharbeitungsgrad und perfekter Darstellung ein hohes Maß an zu erwartender Qualität in der Umsetzung vorwegnimmt.

Eine besondere Qualität der Arbeit ist der Ansatz zu Nachhaltigkeit, was hier explizit als Langlebigkeit und eine flexible Grundrissgestaltung verstanden wird. Dieses Verständnis spiegelt sich konsequent und sympathisch in der Materialwahl und Formensprache.

AllesWirdGut

Der Entwurf überzeugt durch seine Kombination von Poesie und pragmatischer Realisierbarkeit. Aufbauend auf dem poetischen Storytelling der Persönlichkeiten von Agnes und Albrecht Dürer entsteht konsequent an der Reutersbrunnenstraße eine geschlossene Blockrandbebauung „Agnes“ und zum Nachbarschaftsgrün ein offen gestaltetes, in sich gestaffeltes Gebäude, genannt „Albrecht“, das einen qualitativ hochwertigen Platz umrahmt.
Adresse und Identitätsbildung ist bemerkenswert gut gelöst. Das städtebauliche Konzept ist nachvollziehbar, da beide Strukturen in den Typologien der umliegenden Bebauung vorhanden sind.

Der Entwurf geht trotz seiner hohen Dichte und bebauten Fläche sensibel mit seiner Umgebung um. Der Massivität der Blockrandbebauung „Agnes“ wird durch deutlichen Rücksprung etwa auf Höhe der Traufe des Dürer-Gymnasiums adäquat entgegengewirkt.

Der Raum zwischen Dürer Gymnasium und Agnes ist an der richtigen Stelle sensibel aufgeweitet und schafft damit einen Schulvorplatz. Der Umbau der Sielstraße mit starker Durchgrünung ist grundsätzlich ein sehr guter Ansatz, die vielen Vorsprünge können rausbildend wirken.

Die Rückstaffelung der 4 Baukörper „Albrecht“ um den Platz und die Verbindung / Öffnung zum Bürgerpark lassen eine hohe Aufenthaltsqualität für sowohl BewohnerInnen als auch Passanten, erwarten. Die Terrassengärten von Albrecht stellen ein sehr attraktives Angebot dar. Der Quartiersplatz könnte jedoch als Ergänzung zu dem vorgeschlagenen Wasserspiel zu Gunsten des Platzklimas mehr Grünzonen erhalten.

Die Andeutungen im Bürgerpark legen starke Nutzungen nahe, hier sollte schonend vorgegangen werden. Schwer nachzuvollziehen ist die breite Erschließung nördlich des Parks.

Es ist lobenswert, dass der Entwurf mit den Wohnateliers im Süden und Osten von „Agnes“ alternative Wohnformen vorschlägt. Diese Wohnungen tragen zu einer gut belebten, nicht von Konsum geprägten, Erdgeschosszone bei.

Ein schöner Beitrag ist der große grüne Wohnhof im Obergeschoss über den Nahversorgern, wobei die Erschließung über nur 2 Aufgänge für die Bewohner umständlich ist, obwohl sich sämtliche Treppenhäuser mit dem Wohnhof anbinden lassen könnten. Es scheint gleichzeitig naheliegend, dass Wohnungen in dem untersten Geschoss eine kleine private Austrittszone bekommen könnten, und damit den Hof zusätzlich beleben.

Die Rasterung der Baukörper in Maßstäben, die auch Holzhybridbau zulassen sind ökonomisch und ökologisch gut gelöst. Die Grundrisse der Wohnungen sind überwiegend durchgesteckt und gut geplant.

Die Platzierung der Nahversorger und deren Andienung sind gut gelöst, es werden jedoch für die Anlieferzone mehr Flächen benötigt werden als dargestellt.
Die Anbindung der Tiefgaragenstellplätze zu den Einzelhandelsflächen muss noch vertieft werden.

Die Parzellierung der Baukörper durch entsprechende Fassadengestaltungen ist im Entwurf angedeutet, gut lösbar, fügt sich damit in das städtische Gefüge des umgebenden Quartiers mit Selbstverständlichkeit ein und behält seine Eigenständigkeit sowie seinen zeitgemäßen Anspruch.

Der wilde „Albrecht“ wird durch die ruhige „Agnes“ sanft aufgefangen, insgesamt ein stimmiger und ausgezeichneter Wettbewerbsvorschlag.

Realisierungs- und Ideenwettbewerb
Wohnen und Gewerbe an der Sielstraße/Reutersbrunnenstraße in Nürnberg

TEILNEHMER PREISGERICHTSSITZUNG am 24. Februar 2022

Funktion	Name	Unterschrift
Fachpreisrichter	Siegfried Dengler	
Fachpreisrichterin	Prof. Hannelore Deubzer	
Fachpreisrichterin	Prof. Mikala Holme Samsøe	
Fachpreisrichter	Johann Böhm	
Fachpreisrichterin	Stefanie Jühling	
stellv. Fachpreisrichter (ständig anw.)	Gunther Partenfelder	
Sachpreisrichterin	Dr. Nicole Inselkammer	– digital –
Sachpreisrichter	Michael Pressel	
Sachpreisrichter	Fabian Schäfer	
stellv. Sachpreisrichter (ständig anw.)	Dr. Martin Leibhard	
Beraterin	Karen Kampe	
Berater	Fabien Busch	
Berater	Hans Eidenhardt	
Wettbewerbsbetreuung	Susanne Senf	
Wettbewerbsbetreuung	Martin Kühnl	
Wettbewerbsbetreuung	Kai Gebhardt	

gast Stefan Schillinger – digital –
gast Markus Diegelmann – digital –

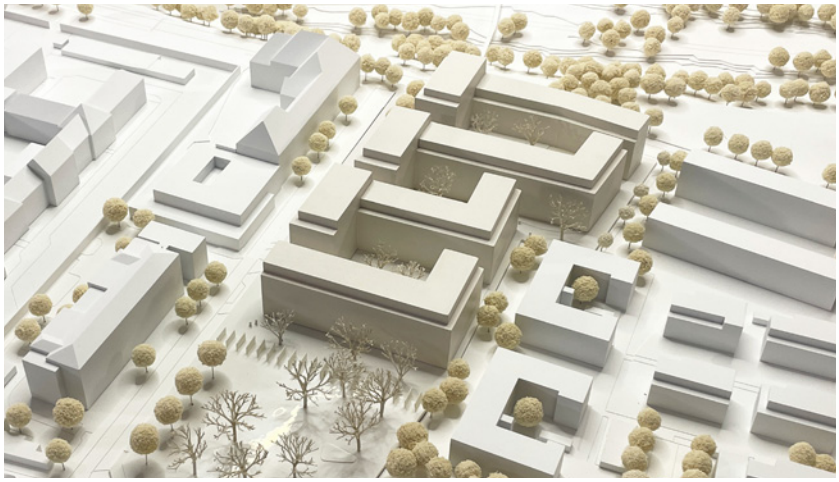
2. RUNDGANG

Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten + Stadtplaner PartGmbH, Nürnberg
Friedrich Bär, Architekt
Bernd Stadelmann, Architekt
Rainer Stöcker, Architekt

WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg
Franz Hirschmann, Heidi Lehner

Mitarbeiter: Markus Altmann, Korbinian Gräßel, Gabriel Barklam,
Luca Maisch, Patrick Werthner, Yi Huang (LA)

Modellfoto



Lageplanausschnitt



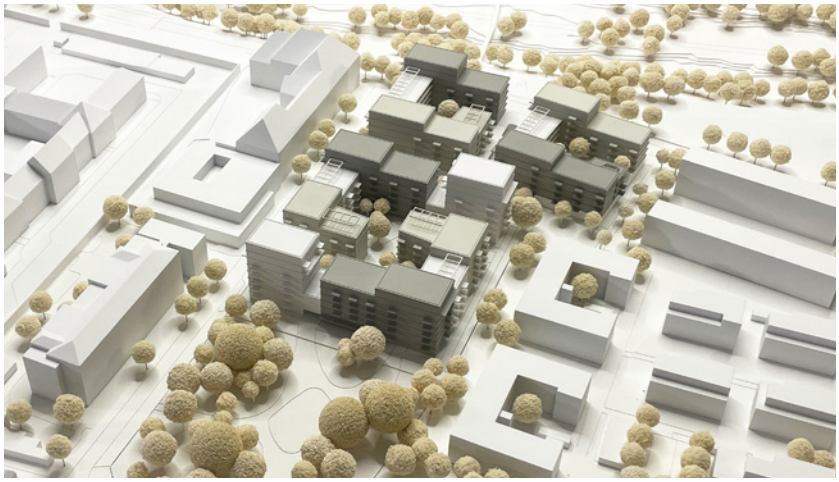
2. RUNDGANG

baum-kappler architekten gmbh, Nürnberg
Dipl.Ing. Andreas Baum, Architekt

Frank Kiessling Landschaftsarchitekten, Berlin
Dipl.Ing. Frank Kiessling Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Dipl.Ing. Stergios Papachristos Architekt, Florian Arnold B.A., Fabian Müller B.A., Winnie Lo (LA)
Hilfskräfte: mojoimages | Tom Hemmerich, Berlin (Rendering); Architekturmodelle Erik Schmidt, Hamburg (Modellbau)

Modellfoto



Lageplanausschnitt



2. RUNDGANG

Bermüller + Niemeyer Architekturwerkstatt GmbH, Nürnberg
Sophie Bermüller Dipl. Ing., Matthias Niemeyer Dipl. Ing. FH

adlerolesch Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg
Benjamin Warnecke Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Stefanie Pesel, Dominik Schöll, Victorija Chmieliauskaite, Jas Pavit Kaur, Carlotta Krämer, Dipl. Ing. (FH) Patric Peters (LA)

Modellfoto



Lageplanausschnitt



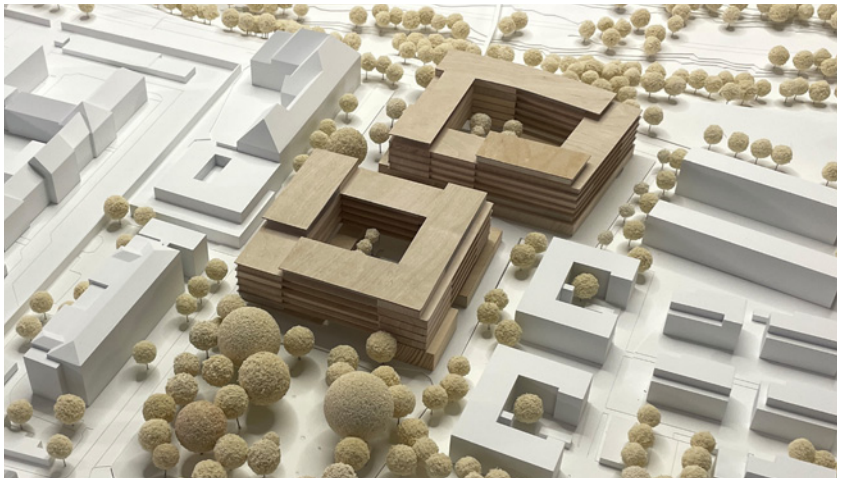
2. RUNDGANG

Hübsch + Harlé Architekten I Stadtplaner, Fürth
Stefan Harlé, Dipl.-Ing. (FH), Architekt

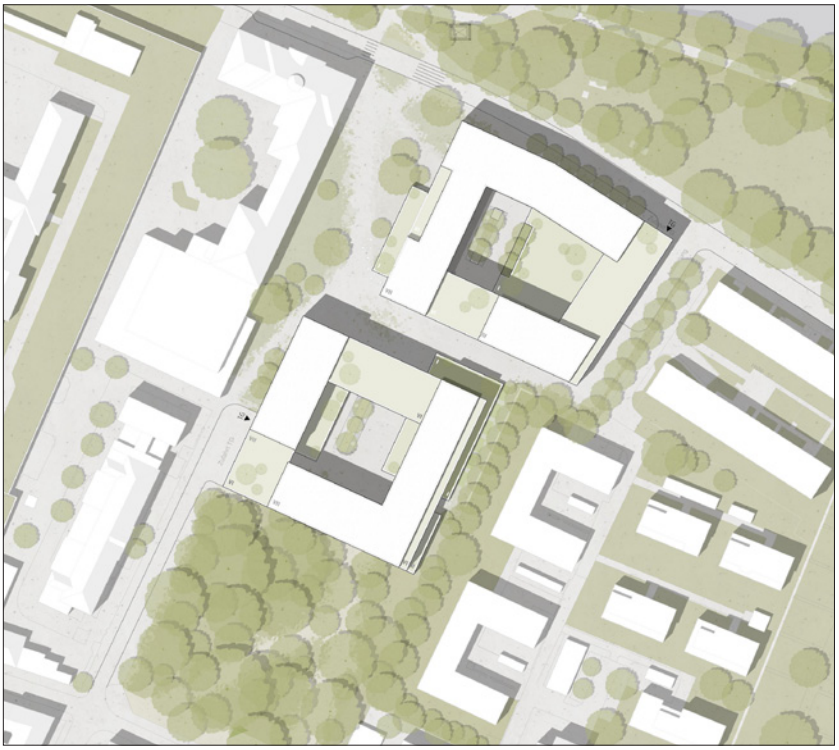
landschaftsarchitekt tautorat, Fürth
Edgar Tautorat, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Thorsten Dorn M.Sc. in Architecture, David Honke M.A. Ingenieur, Jakob Brunner M.A. Ingenieur

Modellfoto



Lageplanausschnitt



2. PREIS

Auer Weber Assoziierte GmbH, München
Moritz Auer, Philipp Auer, Stephan Suxdorf

grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner mbb, Freising
Jürgen Huber

Mitarbeiter: Stefan Bründlinger, Léonie Köhler, Mia Salveter, Constantin Schindler, Ivan Selednikov (LA)
Fachplaner: Kersken + Kirchner GmbH Beratende Ingenieure VBI, München (Brandschutz)
Hilfskräfte: Grüne Modellbau Wolfratshausen (Modellbau); Loomn Architekturvisualisierung Gütersloh (Visualisierung)

Modellfoto



Lageplanausschnitt



ENGERE WAHL

steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
Johannes Ernst

TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur, München
Peter Wich

Mitarbeiter: Valeria Valentini, Edda Meinertz, Simone Krieger, Jan Kretschmer, Marion Schiffer B.Eng. Landschaftsarchitektur, Margareta Pilot B.Sc Landschaftsarchitektur

Modellfoto



Lageplanausschnitt

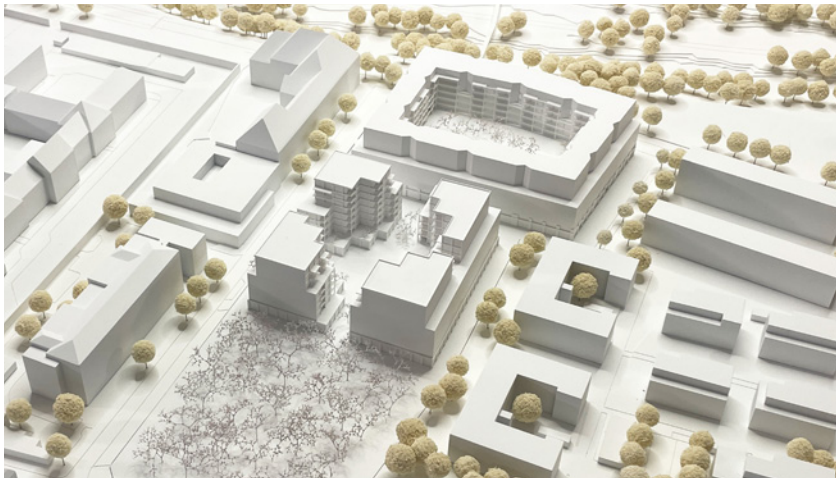


1. PREIS

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien/München
Marth, Passler, Spiegl, Waldner (Dipl.Ing.) Architektur

Mitarbeiter: Marko Acimovic, Cristina Vlascici, Karolina Pettikova, Anna Statsna, Tajana Riedl, Ewelina Pawlik, Ronja Scholz (LA), Jan Van den Bergen (LA)
Landschaftsarchitekten: Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg, Dipl.-Ing. Gerko Schröder

Modellfoto



Lageplanausschnitt



3. PREIS

Baumschlager Eberle, Architekten, Lustenau
Architekt Hugo Herrera Pianno, Architekt Prof. DI Dietmar Eberle

Mitarbeiter: Gerlinde Schwärzler, Marisa Lena Veith, Johannes Burtscher, Matus Sceranka, Melanie Ghanem, Maria Jose Rodriguez de Vera Guardiola
Landschaftsarchitekten: Hannes Hörr, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Hilfskräfte: Gnädinger Modellbau, St. Gallen (Modellbau)

Modellfoto



Lageplanausschnitt

